موسوعة الفقه والقضاء والتشريع

المستشار
محمد عزمي البكري
رئيس محكمة الاستئناف

في

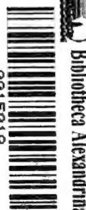
إيجار وبيع الأماكن الخالية

طبقاً
للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١
القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ - القانون ٦ لسنة ١٩٩٧

الطبعة الحادية عشر

الجزء الثالث





موسوعة الفقه والقضاء والتشريع

المستشار
محمد عزمي البكري
رئيس محكمة الاستئناف

إيجار وبيع الأماكن الخالية

طبقاً

للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١
القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ – القانون ٦ لسنة ١٩٩٧

الطبعة الحادية عشر

الجزء الثالث ١٩٩٨

دار محمود للنشر والتوزيع
٩ شارع سامي البارودي
باب الخلق - ت : ٣٩٣٨٦١١٨

تابع القسم الأول من الكتاب

الشرح والتعليق على المواد(٤٩-٨٨)من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ملحقا بها مواد القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المتعلقة بها

القسم الثاني

الشرح والتعليق على مواد القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني علي الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها

القسم الثالث

التشريعات المتعلقة بموضوع الكتاب

تابع القسم الأول من الكتاب

الشــرح والتعليق علــي المــواد مـــن

(٤٩ - ٨٨)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ملحقا بها

مواد القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

المـتـعلـقـة بـهـا

البـــــاب الثـــــانـى

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

فى هدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها
وفى المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

الفصـــل الأول

فى شـأن هدم المبانى غير السكنية لإعادة بنـائهـا بشـكل أوســع

مـــادة (٤٩)

من القانون رقم ٤٩ لسـنة ١٩٧٧

يجوز لمـالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السـكن، أن ينبه على المستأجرين بإعلان على يـد محضر بإخلاء المبنى بقصد إعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وذلك وفقا للشروط والأوضاع الآتية:

(أ) أن يحصـل المـالك على التصاريح والتراخيص والمواصفات اللازمة للهدم وإعـادة البناء وفقـا لأحكام القـانون على أن يتضـمن الترخيص.بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيـه الوحدات المرخص بهدمهـا.

(ب) ألا تقل جملة مسطحات أدوار المبنى الجديد عن أربعـة أمثـــال مسطحات أدوار المبنى قبل الهـدم.

(جـ) أن يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لايقل مجموع مسطحاتها عن خمسين فى المـائة (٥٠٪) من مجموع مسطحاته.

(د) أن يقوم المـالك بتوفير وحـدة مناسبة بأجـر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها وإلا التزم بتعويضه بمبلغ مساو للفرق بين القيمة الإيجارية للوحدة التى يشغلهـا والقيـمة الايجارية للوحـدة التى يتعاقد على ممارسة نشاطه فيهاالمـدة خمس سنوات وللمـدة التى تنقضى إلى أن يعود إلى المـكان بعد بنائه بذات القيمة الإيجارية الأولى، أو يدفع مبلغا مساويا للقيمة الإيجارية للوحدة التى يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحـد أدنى قدره ألفـــا جنيـه أيهمـا أكبر.

(هـ) أن يحدد المـالك موعدا يتم فيه الإخلاء على ألا يكون هذا الموعد قبل انقضاء أطول مدة إيجار متفق عليها عن أى وحدة من وحدات المبنى وبشرط ألا يقل عن ستة أشهر من تاريخ التنبيـه بالإخلاء.

القـانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

أبقى عـلى المـادة كمـا هى.

الشـــرح

١ - تاريـخ النص:

كـان القـانون رقم ١٢١ لسـنة ١٩٤٧ يجيـز فى المـادة (٢/هـ) منه المعدلة بالقـانونين رقم ٧١ لسنة ١٩٤٩، رقـم ٢٥٣ لسنة ١٩٥٦ إخلاء المستأجر لهدم المـكان بقصد إعادة بنائه بشكل أوسع إذنصت هذه المـادة على أنه:

«لايجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المـكان المؤجر ولو عند انتهاء المـدة متفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

(هـ) إذا أراد المـالك هدم المكان المؤجـر لإعـادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدة مساكن أو عدة محال بشرط أن يشرع فى الهدم فى بحر شهر من تاريخ الإخلاء ويبدأ فى البناء فورا، وإلا كان للمسـتأجر الحق فى العودة إلى إشغال المحل فضلا عن مطالبة المؤجر بالتعويض ويستثنى من ذلك الأماكن المؤجرة بقصد استعمالها لدور التعليم الحرة أو الحكومية[١] . ولايجوز الحـكم بالإخـلاء إلا بعد الحصول على موافقـة اللجنة المشار إليهـا فى المـادتين ١، ٥ من القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ فى الأحوال التى يتطلب القانون المذكور فيها الحصول على موافقة اللجنة».

وقد جاء النص المـذكور عاما بحيث يشمل الأماكن المؤجرة لأغراض

(١) هذه العبارة أضيفت بالقانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٩.

السكنى والأماكن المؤجرة لأغراض أخرى، الا أن المشرع لاحظ أن الملاك أساءوا استخدام هذا النص بقصد التخلص من حكم الامتداد القانونى للإيجار ومن حكم التحديد القانونى للأجرة المنصوص عليهما فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فألغى هذا النص بموجب القانون ٢٤ لسنة ١٩٦٥ ، إذ نصت الفقرة الأولى من مادته الأولى على أن: «تلغى كل من الفقرة (هـ) من المادة ٢ والمادة ٣ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، وتعتبر الدعاوى المرفوعة من المؤجر على المستأجر استنادا الى أيهما منتهية بقوة القانون ويوقف تنفيذ الأحكام الصادرة فى هذا الشأن والتى لم يتم تنفيذها حتى تاريخ العمل بهذا القانون وترد الرسوم إلى أصحابها».

كما نصت الفقرة الثانية من المادة على أن:

«كما يوقف العمل بتصاريح الهدم الصادرة طبقا لأحكام القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المبانى اذا كانت متعلقة بمبانى سكنية».

ولما صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ نص فى المادة ٤٧ منه على إلغاء القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ولم يرد بالمادة ٢٣ منه التى نصت على أسباب الاخلاء نص مماثل لنص الفقرة (هـ) من المادة ٢ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المشار إليها، ومن ثم لم يصبح هذا السبب من أسباب الاخلاء المنصوص عليها بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

إلا أنه يلاحظ أنه فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ كان يجوز لمالك البناء غير السكنى وغير المؤجر أن يستصدر ترخيصا بهدم البناء وفقا لأحكام القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ الخاص بتنظيم هدم المبانى غير الآيلة للسقوط، وأن يقوم بتنفيذ هذا الترخيص.

وتفصيل ذلك، أن القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ سالف الذكر يجيز

للجنة المشكلة طبقا لأحكامه إعطاء تراخيص بهدم المبانى غير الآيلة للسقوط، ثم صدر القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ معدلا لبعض أحكام القانون قم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١[١]، ونص فى مادته الأولى فقرة ثانية على تعديل للقانون الأخير يقضى بـ «أن يوقف العمل بتصاريح الهدم الصادرة طبقا لأحكام القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المبانى اذا كانت متعلقة بمبان سكنية».

وهذا النص وقد قرر وقف العمل بتصاريح الهدم الصادرة طبقا لأحكام القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ إذا كانت متعلقة بمبان سكنية فإنه يقرر من باب أولى منع اصدار تصاريح هدم المبانى السكنية فى المستقبل، ويبقى جائزا إصدار تصاريح هدم بالنسبة للمبانى غير السكنية.

ولما كانت المادة ٤٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ اقتصرت على النص على إلغاء القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المعدلة له ولم تنص على الغاء القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١، فان هذا القانون يظل قائما، وتظل قائمة معه التعديلات التى وردت عليه فى القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥، إذ لايلغى من أحكام القانون الأخير سوى تلك التى عدلت من أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧[٢].

---

(١) ولا ينال من ذلك أن القانون ٢٤ لسنة ١٩٦٥ صدر طبقا للتسمية التى أطلقت عليه «تعديل بعض أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين».

(٢) الدكتور سليمان مرقس شرح قانون ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين الطبعة الثامنة جـ٢ ١٩٨٣ ص ٣٠٣ وما بعدها - استئناف طنطا: الاستئناف رقم ٦٢٢ س ٢٨ ق مدنى ١٩٨٣/٣/٢٣ - وفى هذا المعنى: الدكتور عبد الناصر العطار تشريعات تنظيم المبانى الطبعة الثالثة ص ١٤٠ - وعكس ذلك الأستاذ السيد السيد زعزع فى مؤلفه «فتاوى قانونية» طبعة ١٩٧١ ص ١١٣ اذ يذهب إلى أن القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ قد ألغى كلية بصدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فيقول: «ولامحل للقول بأن الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ خاصة بتطبيق أحكام القانون رقم ١٧٨ لسنة١٩٦١=

وبالترتيب على ماتقدم فإن اتفاق المؤجر والمستأجر – إبان العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ – على إخلاء العين المؤجرة لإعادة بنائها مقابل التعهد بتأجيره إحدى وحدات العقار لجديد لايخضع للقواعد المستحدثة فى هذا الخصوص التى نص عليها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولو رفعت الدعوى فى ظله.

وقد قضت محكمة النقض بأن :

١ – (. . . وإذ تمت هذه الواقعة واكتملت المراكز القانونية للطرفين قبل صدور قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والذى عمل به اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩ وكان الفصل الأول من الباب الثانى من القانون المذكور بشأن هدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع هو فصل مستحدث تضمن أحكاما لانظير لها فى القانون السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ – الذى أبرم هذا الاتفاق ونفذ بإخلاء العين المؤجرة فى ظله – وهو ما لانزاع فيه بين الطرفين – ومن ثم فإنه يتعين الرجوع فى شأن إعمال الآثار المترتبة على هذا الاتفاق إلى القواعد العامة فى القانون المدنى، ولا يغير من ذلك إقامة الدعوى بعد تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو أن يكون هدم العقار وإعادة بنائه قد تم بعد هذا التاريخ، إذ لا أثر لهذه الوقائع على اكتمال المراكز القانونية للطرفين قبل العمل بأحكام هذا القانون، وإذ خالف الحكم

= وهو ليس من قوانين ايجار الأماكن، ذلك لأن القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥، بحسب العنوان الذى أضفاه عليه المشرع والأحكام التى وردت به، هو تعديل لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التى شملها الالغاء. فضلا عن أن الحكم الاستثنائى الذى أوردته الفقرة الأخيرة من المادة الأولى المشار اليها شرع لوضع حد لالتجاء المؤجرين الى هدم عقاراتهم ومنها ما هو مخصص للسكنى، سعيا وراء اخلاء مستأجريهم، مستفيدين من أحكام القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ وصولا الى تقرير أجرة جديدة تفوق ماكان متفقا عليه مع هؤلاء المستأجرين، أو الضغط عليهم للحصول على زيادة غير مشروعة فى الأجرة السارية بينهم، وذلك رغم عدم أيلولة هذه العقارات للسقوط، وهى أى الفقرة الأخيرة من المادة المذكورة، بهذه المثابة تؤثر فى العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والتى أعيد تنظيمها بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩».

الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بالتعويض المقضى به على سند مما استحدثه القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أحكام دون اتباع القواعد العامة الواردة فى القانون المدنى الواجب التطبيق فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه).

(طعن رقم ٩٥٢ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١١ يناير سنة ١٩٨٩)

٢ - «وحيث أن هذا النعى غير سديد، ذلك أن عقد الايجار - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - ينقضى وفقا لنص المادة ١/٥٦٩ من القانون المدنى بهلاك العين المؤجرة هلاكا كليا ويترتب على هذا الهلاك انفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحل أيا كان السبب فى هذا الهلاك سواء كان راجعا الى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو الغير، ولايجبر المؤجر فى أى من هذه الحالات على إعادة العين إلى أصلها، ولا يلتزم إذا ما أقام بناء جديدا مكان البناء الذى هلك كليا أن يبرم عقد ايجار جديد مع المستأجر السابق وإنه ولئن كان قانون إيجار الأماكن السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ كان يعطى المستأجر بمقتضى المادة ٣٩ منه الحق فى شغل وحدة بالعقار بعد إعادة بنائه فى حالة هدمه طبقا للقواعد والإجراءات التى صدر بها قرار وزير الإسكان رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ إلا أن هذا القانون قد ألغى بنص المادة ٨٦ من القانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقد خلت أحكامه من نص مماثل يخول للمستأجر هذا الحق، واستحدث قواعد جديدة فى الفصل الأول من الباب الثانى منه بشأن تنظيم هدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع وخولت المادة ٥٤ منه لمستأجرى الوحدات التى يتم هدمها وفقا لأحكام هذا الفصل الحق فى شغل الوحدات بالبناء الجديد وفقا للأوضاع والشروط المشار إليها بالنص المذكور، مما مفاده أن الاستفادة من حكمه قاصرة على مستأجرى الوحدات غير السكنية التى تم هدمها لإعادة بنائها بشكل أوسع فى ظل العمل بأحكامه منذ

١٩٧٧/٩/٩ . ولا تسرى أحكامه على المراكز القانونية السابقة على العمل بها، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الوحدة غير السكنية التى كانت مؤجرة للطاعن قد تم هدمها فى ١٩٧٦/٢/١٢ تنفيذا للقرار الصادر بذلك من اللجنة المختصة، وقد اقام الطاعن دعواه فى سنة ١٩٨٠ بطلب تمكينه من الوحدة الجديدة التى شيدت مكان العقار المهدوم وذلك فى ظل أحكام القانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى خلت من نص يخوله هذا الحق، ومن ثم فإنه يتعين الرجوع إلى القواعد العامة فى القانون المدنى والتى لاتلزم المؤجر بإبرام عقد إيجار جديد مع المستأجر الذى تم هدم الوحدة المؤجرة له، ولايحق للطاعن المستأجر بعد أن فسخ عقد استجاره للدكان بقوة القانون بهدم العقار أن يلوذ بحكم المادة ٣٩ من القانون السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى تم هدم العقار فى ظله، ذلك أنه لم يقم دعواه بالمطالبه بتمكينه من الوحدة الجديدة إلا فى سنة ١٩٨٠ بعد إلغاء القانون المذكور وأصبح ما يدعيه من حق فى هذا الخصوص غير قائم فى ظل القانون السارى رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقت رفع الدعوى، ولا يجوز بالتالى إلزام المطعون ضدهم بتمكينه من الانتفاع بما شيده مورثهم من وحدة جديدة بديلا عن الوحدة السابق تأجيرها له، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لايكون قد أخطأ فى تطبيق القانون، ويكون النعى على غير أساس».

(طعن رقم ١٢٦٧ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٩٠/٥/٣٠)

ولكن تسرى الأحكام الواردة بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على واقعة النزاع التى لم يفصل فيها بحكم قضائى نهائى. **وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:**

١ - «وحيث أن هذا النعى فى محله، ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن أسباب الإخلاء فى قوانين إيجار الأماكن قواعد آمرة متعلقة بالنظام العام ومن ثم فإنها تسرى بأثر فورى على جميع المراكز والوقائع القائمة والتى

لم تستقر نهائيا وقت نفاذها ولو كانت ناشئة قبل العمل بها، ومؤدى ذلك أنه إذا صدر قانون لاحق تضمن تعديلا فى تشريعات إيجار الأماكن كان من شأنه استحداث حكم جديد متعلق بذاتيه تلك القواعد الموضوعية الآمرة سواء بالالغاء أو بالتغيير إضافة أوحذفا فإن هذا التعديل يأخذ حكم القاعدة الآمرة من حيث سريانه بأثر فورى على المراكز والوقائع القائمة وقت نفاذه. ولما كان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المعمول به إعتبارا من ١٩٧٧/٩/١ - قد أورد فى الفصل الأول من الباب الثانى الأحكام الخاصة بهدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع، فأجاز للمالك طلب إخلائها وذلك وفقا للشروط والأوضاع المنصوص عليها فى المادة ٤٩ وما بعدها، فإن هذه الأحكام التى تضمنتها قواعد موضوعية متعلقة بالنظام العام تكون هى الأحكام واجبة التطبيق على واقعة النزاع التى لم يفصل فيها بحكم قضائى نهائى وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بتطبيق أحكام القانون رقم ١٧٨ سنة ١٩٦١ رغم أن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ استحدث أحكاما تخالف نصوصه وقد نصت المادة ٨٦ منه على إلغاء كل حكم يخالفه وأقام قضاءه على أنها قواعد إجرائية ومن ثم لاتسرى على النزاع المطروح طبقا للمادة ٨٥ من القانون ذاته فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم ١٣٤ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٠/٢/٢٢)

٢ - حكمة النص:

أوضحت حكمة النص المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فقد جاء بها:

«ونظرا لوجود مبان لو سمح لمالكيها بهدمها ثم إعادة بنائها بشكل أوسع لكان لذلك أثر لايستهان به فى المساهمة لحل مشكلة الإسكان التى تعانى منها البلاد لاسيما وأن هناك كثيرا من الأراضى التى تقام عليها أماكن مؤجرة

كلها لغير أغراض السكن. مثل الدكاكين والجراجات والمخازن والحظائر والمشاتل وما إلى ذلك لا تتحمل إقامة أو إضافة مبان عليها ولايمكن فى كل هذه الأحوال للمالك أن يطلب الاخلاء فى وقت تشتد فيه مشكلة الإسكان مما يقتضى إجازة الإخلاء لإعادة البناء بشكل أوسع يشتمل على مبان حديثة تراعى فيها الاحتياجات العملية دون إسراف، خاصة وأن المبانى القائمة المراد هدمها أغلبها يقع فى مناطق آهلة بالسكان ومزودة بالمرافق العامة».

٣ - المقصود بهدم المبانى غير السكنية :

أجازت المادة هدم المبانى غير السكنية غير الآيلة للسقوط بقصد اعادة بنائهابالشروط التى سنعرض لها، الا أنه يجب قبل ايراد هذه الشروط بيان المقصود بهدم المبانى غير السكنية.

والمقصود بهدم المبانى غير السكنية، هو ازالة مبى قائم بحيث يصبح غير صالح للاستعمال فى الغرض الذى أعد له.

فلابد اذن لإعمال حكم المادة أن يكون هناك مبنى قائم فعلا يراد هدمه ويكفى لانطباق النص أن يكون المطلوب هدمه هو جزء من المبنى فقط[١]. وهذا المعنى مستفاد من عنوان الفصل ذاته «فى شأن هدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع»، ومن عبارات العديد من فقرات المادة ٤٩ ذاتها التى ور فيها ذكر «المواصفات اللازمة للهدم وإعادة البناء» وذكر «أدوار المبنى قبل الهدم»[٢].

وبالترتيب على ماتقدم، فانه لايجوز إعمال حكم المادة فيما يلى:

---

(١) وقد ذهب رأى فى ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إلى أنه يكفى لانطباق نص الفقرة (هـ) من المادة ٢ من ذلك القانون هدم طابق أو أكثر من الطوابق العلوية لإعادة بنائها بشكل أوسع، (الدكتور عبد الرازق السنهورى الوسيط فى شرح القانون المدنى جـ٦ ص ١١٣١ - الأستاذ كامل بدوى المرجع فى قانون ايجار الأماكن الطبعة الأولى ١٩٥٩ ص ٨٣.

(٢) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ١٩٨٣ ص ٦٥٨ - المطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١٤١.

١ - اذا كان المراد اجراؤه مجرد تعديل جوهرى فى المبنى يتطلب هدم بعض أجزائه، كهدم حوائط شقة واسعة لتحويلها إلى شقتين[١].

وفى هذا قضت محكمة مصر الابتدائية بأنه :

«ان من المسلم به أن جواز طلب الاخلاء للهدم واعادة البناء على شكل أوسع لاينصرف إلى الحالات التى يرغب المالك فيها ازالة جزء أو أجزاء من مبنى قائم لاجراء تعديلات وإضافات، ولو انطوى ذلك على زيادة فى عدد المساكن أو المحال كتحويل طابق يحتوى على شقة واحدة إلى شقتين أو أكثر . . كما أنه لاينصرف إلى الحالة التى يرغب المالك فيها انشاء شقة كاملة بدلا من نصف شقة مؤجرة أى لإحلال مسكن جديد متسع محل المسكن القديم الضيق».

(١٩٥٤/١٢/١٥ - الدعوى ٣٦٤٥ لسنة ١٩٥٤).

٢ - اذا كان ما يراد هدمه مما يعترض الإضافة والتعلية، كهدم حجرة أو حجرتين على سطح المبنى، فإن لهذه الحالة أحكاما خاصة نظمها القانون فى المادة ٣٢ منه. (راجع الجزء الأول: شرح المادة ٣٢).

شروط هدم المبانى غير السكنية لاعادة بنائها بشكل اوسع

يشترط لهدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع توافر الشروط الآتية:

١ - أن يكون المبنى مؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكن.

٢ - أن يحصل المالك على التصاريح والتراخيص والمواصفات اللازمة للهدم وإعادة البناء وفقا لأحكام القانون.

---

(١) العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١٤١ - كامل بدوى ص ٨٣.

٣ - أن يتضمن الترخيص بالبناء إقامة وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها.

٤ - أن تزيد جملة مسطحات المبنى الجديد على جملة مسطحات المبنى القديم قبل الهدم بحيث لاتقل عن أربعة أمثالها.

٥ - أن يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لايقل مجموع مسطحاتها عن خمسين فى المائة من مجموع مسطحاته.

٦ - أن يقوم المالك قبل الهدم بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها خلال فترة الهدم والبناء، أو بأداء تعويض للمستأجر.

ونعرض لهذه الشروط بالتفصيل على النحو التالى:

٤ - الشرط الأول: ان يكون المبني مؤجرة كل وحداته لغير اغراض السكن:

مقتضى هذا الشرط أن تكون جميع وحدات المبنى مؤجرة، وأن يكون تأجيره هذه الوحدات فى غير أغراض السكن، فإذا لم يكن المبنى مؤجرا أصلا، كما لو كان المالك هو الذى يشغله أو كان يشغله أحد غيره دون أن يستند فى شغله إلى عقد إيجار، أو كان مؤجرا مفروشا وصار اخلاؤه بعد انقضاء اجارته، أو حكم بإخلائه لأى سبب من أسباب الاخلاء، ففى كل هذه الحالات لاينطبق حكم المادة (١).

وإذا لم تكن كل وحدات المبنى مؤجرة لغير أغراض السكن، بأن كانت بعض وحداته، ولو وحدة واحدة فيه مؤجرة للسكنى فلا يجوز هدمه لإعادة بنائه بشكل أوسع الا اذا رضى مستأجر هذه الوحدة بالإخلاء.

على أنه اذ كانت السكنى تابعة للعمل، وهدم مكان العمل فالسكنى

---

(١) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٦٥٩.

تتبعه، ومثل ذلك أن يكون المكان مؤجرا مأوى للسيارات (جراجا) وبه حجرة لسكنى عامل هذا المأوى (الجراج) أو يكون المكان مؤجرا مصنعا وبه حجرة لسكنى حارس المصنع، ففى هذه الحالة يعتبر المبنى كله مؤجرا لغير السكنى، لأن المكان الذى يشغله عامل مأوى السيارات أو حارس المصنع لم يؤجر للسكنى وإنما كانت السكنى فيه تابعة للعمل المؤجر له[١].

والعبرة بالغرض المؤجر له المبنى ولو كان المبنى معدا لغرض آخر، كأن يكون قد أعد للسكنى ثم شغل فى أغراض غير سكنية كالمكاتب والمحال التجارية والصناعية والجراجات والمخازن . . . الخ [٢].

---

(١) العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١٤٣ وما بعدها - وكانت لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب قد أضافت إلى المادة ٥٢ من مشروع القانون (والتى أصبحت برقم ٤٩ من القانون) فقرة أخيرة تنص على أنه اذا وجدت وحدات سكنية تعترض تنفيذ حكم هذه المادة يجوز الحكم باخلائها وهدمها وفقا لأحكام الفقرة الأخيرة من المادة ٣٤ من مشروع القانون (أصبحت برقم ٣٢ فى القانون)، الا أن المجلس لم يوافق على هذه الفقرة رغم ما أوضحه مقرر اللجنة من ضرورتها، اكتفاء بما ورد على لسان المقرر من أنه «يحدث أحيانا أن يوجد شخص يقيم فى حجرة فوق السطوح أو بواب العمارة أو عامل جراج، وهؤلاء لايمكن أن يطبق فى شأنهم حكم المادة ٣٤ (الفقرة الثالثة) التى تقضى بأنه لايجوز الحكم باخلاء المبنى الا اذا قام المالك بتدبير مسكن آخر مناسب وذلك دون الاخلال بحق المستأجر فى العودة إلى المبنى الجديد، وأعتقد أننا بهذا نضع الضمانات والاحتياطات باضافة هذه الفقرة».

وقد قرر العضو السيد/ عادل عيد أنه يمكن الاستغناء عن الفقرة الأخيرة من المادة ٥٢ دون أن يحدث ذلك أى تغيير. لأن العبرة فى النهاية أن يكون المبنى مؤجرا لغير أغراض السكنى، وأن التفسير الذى أدلى به السيد المقرر قد فهم أنه قد تكون هناك بعض وحدات مسكونة ولكنها ليست مؤجرة للسكن، بمعنى أن هذه الحجرات هى مكان لمبيت «سايس» الجراج أو الخفير أو الحارس، ولذلك فانى أرى أن النص دون هذه الفقرة منضبط ولا داعى لهذه الفقرة اطلاقا. ومن الممكن أن تعالج أى مشكلة وأن يظل من حق المالك الانتفاع بحكم هذه المادة ولو وجدت أجزاء أو بعض أجزاء من المبنى مشغولة بالسكنى ما دام المالك لم يؤجرها بغرض السكنى وأن السكنى التى أوضحها السيد المقرر انما هى سكنى تابعة لعقد العمل، وما دام عقد العمل قد انتهى أو نقل العامل إلى مكان آخر. فان السكنى تتبعه وبالتالى لاداعى لورود هذه الفقرةوأقترح حذفها وشكرا». مضبطة مجلس الشعب الجلسة ٨٠ ص ٢٧ وما بعدها.

(٢) نقض طعن ٩٤٤ س ٥٤ ق ١٩٨٥/٣/٢٠.

ويلاحظ أن حظر هدم المباني المؤجرة للسكنى، طالما كانت غير آيلة للسقوط، يقصد به عدم تفاقم أزمة الاسكان، اذ لو أجيز هدم هذه المبانى لاتجه ملاك المباني ضئيلة الأجرة إلى هدمها، وهذه تمثل أكثر من نصف المبانى القائمة، الأمر الذى سيزيد أزمة الإسكان حدة، أما هدم المبانى المؤجرة لغير أغراض السكن، فلا يؤثر على أزمة الاسكان طالما ستهدم لاعادة بنائها بشكل أوسع يتضمن وحدات سكنية أو فندقية، انما يؤثر على أصحاب الحرف والصناعات الذين استقروا فى هذه الأماكن وكان لهم فيها شهرة تجارية قلما تستفاد اذا انتقلوا إلى مكان آخر [١].

٥ - الشرط الثاني : أن يحصل المالك على التصاريح والتراخيص والمواصفات اللازمة للهدم وإعادة البناء وفقا لأحكام القانون :

وهذا الشرط يقتضي من المالك الحصول على ترخيص بالهدم وترخيص باعادة البناء. ونعرض لأحكام هذين الترخيصين تفصيلا على النحو التالى:

٦ - (أ) ترخيص الهدم :

لم تشترط المادة الرابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء بعد تعديلها بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ لإجراء هدم المبانى الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم. وإنما ورد هذا الشرط فى الأمر العسكرى رقم ٧ لسنة ١٩٩٦ إذ نصت مادته الأولى على أن: «يحظر على الملاك والمستأجرين، والمهندسين والمقاولين، وسائر الأفراد، وهيئات القطاع الخاص، والجمعيات التعاونية والأندية والاتحادات والنقابات، وكذا وزارات الحكومة ومصالحها، وأجهزتها، ووحدات الإدارة المحلية، والهيئات والمؤسسات العامة وهيئات وشركات القطاع العام، وشركات قطاع الأعمال العام، ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتى ذكرها بالمخالفة لأحكام أى من القانونين رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦، ١٧٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليهما.

١ - إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها

---

(١) العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١٤٢.

أو هدمها قبل الحصول على تـرخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة ....الخ»

وطبقا للقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المبانى يحظر على السلطة القائمة على أعمال التنظيم اعطاء رخصة الهدم بناء على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الا بعد صدور التصريح بالهدم طبقا لهذا القانون اذا كـان المبنى كـائنا داخل حـدود المدن، فـلابد من الجـمع بين هذين الترخيصين، **وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:**

«يبين من استعراض نصوص المـواد الأولى والثانية والخامسة والسابعة من القـانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شـأن تنظيم هدم المبـانى، ومن نص المـادتين الأولى والسادسة عشر من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى أن القانون قد حظر هدم المبانى غير الآيلة للسقوط الا بعد الحصول على ترخيص من لجنة تنظيم أعمال هدم المبانى وصدور ترخيص من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم، كما حظر على السلطة الأخيرة أن تصدر ترخيصها بالهدم الا بعد صدور تصريح من اللجنة المشار اليها فى المـادة الثانية من القانون الأول».

(نقض جنائى طعن رقم٩٢لسنة ٤٣ق١٩٧٣/٣/٢٥)

أما اذا كان المبنى كائنا داخل احدى القرى التى يسرى عليها القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ قبل تعديله بالقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣، فإن ترخيص الهدم يصدر من الجهة القائمة على أعمال التنظيم فقط.

وسنعرض فيما يلى لأحكام هدم المنشآت غير الآيلة للسقوط طبقا للقانون رقم١٧٨ لسنة ١٩٦١ المشار اليه.

احكام هـدم المنشـآت غير الآيلة للسقوط طبقا للقـانون رقم١٧٨ لسنة ١٩٦١:

٧ - النص القانـوني:

المـادة الأولى من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١[1]:

(١) الجريدة الرسمية العدد ٢٦ بتاريخ ١٩٦١/١١/١٨.

« يحظر داخل حدود المدن هدم المبانى غير الآيلة للسقوط وهى التى لايسرى عليها القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه[1] الابعد الحصول على تصريح بالهدم وفقا لأحكام هذا القانون».

٨ - المقصود بهدم المباني:

أوضحت محكمة النقض المقصود بهدم المبانى فقضت بأن:

١ - « يبين من نص المادتين الأولى والسابعة فقرة أولى من القانون رقم ١٧٨لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المبانى ومن المقارنة بينهما وبين المادتين الخامسة والسابعة المقابلتين لهما فى القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ الذى حل محله القانون الأول، كما يبين من المذكرتين الإيضاحيتين المصاحبتين لهذين القانونين أن المراد بالمبنى فى خصوص تنظيم هدم المبانى كل عقار مبنى يكون محلا للانتفاع والاستغلال أيا كان نوعه، والمقصود بالهدم إزالته كلا أو بعضا على وجه يصير معه الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما أعدله».

(نقض جنائى طعن رقم ١٠٥٥ لسنة ٣٥ق أول نوفمبر ١٩٦٥)

٢ - « المراد بالمبنى فى خصوص تنظيم وهدم المبانى كل عقار مبنى يكون محلا للانتفاع والاستغلال أيا كان نوعه والمقصود بالهدم ازالته كله أو بعضه على وجه يعتبر الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما أعدله. ولما كان الحكم المطعون فيه لم يستظهر بداءة ما اذا كان هناك مبنى بالمعنى الذى عناه القانون بالدور الثانى وما اذا كان الطاعن أزاله كله أو بعضه، وكان هدم السور وبعض الحوائط لايتحقق به هذا المعنى، فإنه يكون معيبا بالاخلال بحق الدفاع والقصور فى البيان ... الخ».

---

(١) وقد حل محله الباب الثانى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ثم الفصل الثانى من الباب الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (المواد من ٥٥ - ٦٥).

(نقض جنائى طعن رقم٨٧٦ لسنة٣٩ق١٩٧٠/٤/١٣)

غير أنه يجب ملاحظة ما سبق أن أوضحناه من أن المادة ٤٩ من القانون رقم٤٩ لسنة١٩٧٧ تستلزم لانطباق أحكامها، أن يكون هدم المبنى كليا، وأنه لايكفى لذلك أن يكون هدم المبنى جزئيا.

٩ - يجب ان يكون المبنى كائنا داخل إحدى المدن:

قصرت المادة الأولى من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٦١ ترخيص الهدم على المبانى الكائنة فى حدود المدن[١]، أما المبانى الكائنة داخل حدود القرى فلا يستلزم هدمها الحصول على ترخيص طبقا لأحكام القانون المذكور.

١٠- شروط الموافقة علي طلب التصريح بالهدم:

تنص المادة٣ من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٦١على أنه « يشترط للموافقة على طلب التصريح بالهدم أن يكون قد مضى على اقامة المبنى أربعون عاما على الأقل الا اذا رأت اللجنة التجاوز عن هذا الشرط لاعتبارات تتعلق بالصالح العام» .

فيشترط للموافقة على طلب التصريح بالهدم أن يكون قد مضى على إقامة المبنى أربعون عاما على الأقل، الا أن المادة خولت اللجنة المختصة الحق فى التجاوز عن هذا الشرط، اذا رأت أن فى هدم المبنى الذى لم يبلغ عمره أربعين عاما ما يحقق الصالح العام.

وليس معنى هذا أنه اذا تجاوز عمر المبنى أربعين عاما، كانت اللجنة ملزمة بالتصريح بهدمه، وانما يكون للجنة رغم هذا سلطة تقديرية فى الموافقة على التصريح، فلها ألاتصرح بالهدم اذا تعارض ذلك مع الصالح العام، فمدة

(١) نقض جنائى طعن رقم ١٩٣٥ لسنة ٣٤ ق ١٩٦٥/٢/٨.

الأربعين عاما هى مدة يجب أن يعمرها المبنى على الأقل قبل هدمه ولا مانع من أن يعمر أكثر من ذلك طالما كان الصالح العام يقتضى ذلك [١].

١١- الجهة المختصة بإصدار ترخيص الهدم:

تختص بنظر طلبات الهدم لجنة تشكل فى كل محافظة على الوجه الآتى:

١- ممثل وزارة الاسكان والمرافق فى المجلس التنفيذى للمحافظة (مجلس المحافظة سابقا)[٢]. (رئيسا)

٢- عضو من المجلس التنفيذى للمحافظة (مجلس المحافظة سابقا) ينتخبه المجلس لمدة سنة قابلة للتجديد . (عضوا)

٣- أحد المهندسين المختصين بالمحافظة يصدر باختياره قرار من المحافظ. (عضوا)

وتزاول هذ اللجنة أعمالها طبقا للأوضاع التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والمرافق.

(أنظر ما تضمنه بند ٣٣ عن القرار الجمهورى رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢)

---

(١) العطار فى تشريعات تنظيم المبانى - وفى هذا المعنى مصر الابتدائية ١٩٥٧/١٢/٢٦ (مشار إليه فى مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٦٦٢ وما بعدها هامش٨) - ويرى العطار أن الحكم الوارد بالمادة ينقصه ضابط آخر هو أن يوضع حد أقصى لعمر البناء إلى جانب الحد الأدنى وهو أربعون عاما، بحيث إذا بلغ البناء هذا الحد الأقصى وطلب المالك هدمه لم يكن للجنة خيار فى رفض طلبه أو تعليله ويتعين عليها قبوله.

(٢) راجع المادة ١/٥٦ من القرار بقانون ٥٧ لسنة ١٩٧١ فى شأن الحكم المحلى، والمادة ٣٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٧٥ باصدار قانون الحكم المحلى ثم المادة ٣٢ من القرار بقانون ٤٣ لسنة ١٩٧٩ باصدار قانون نظام الإدارة المحلية (المعدل).

وتصدر اللجنة قراراتها بالقبول أو التعديل أو الرفض، ولاتكون قراراتها نافذة الابعد اعتمادها من المحافظ، وفى حالة اعتراضه عليها يعرض المحافظ الأمر على وزير الاسكان والمرافق ويكون قراره فى ذلك نهائيا. (م٢ من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١).

١٢ - شكل الطلب :

يقدم طلب التصريح بالهدم الى اللجنة المختصة من مالك البناء موقعا عليه ومن مهندس نقابى ويتضمن الطلب بيان موقع المبنى والبيانات الأخرى التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والمرافق .

ويؤدى عن الطلب رسم نظر قدره خمسة جنيهات (م٤) .

١٣- الطعن فى قرار اللجنة :

اللجنة المختصة بنظر طلبات التصريح بالهدم المنصوص عليها فى المادة(٢) من القانون لجنة ادارية، ومن ثم فإن القرارات التى تصدرها هى قرارات إدارية ويكون الطعن فى القرار الصادر منها بعد اعتماده من المحافظ أو الوزير المختص بالاسكان بحسب الأحوال أمام محكمة القضاء الإدارى .

وفى هذا قضت محكمة طنطا الابتدائية بتاريخ ١٩٨٢/٢/١٧ فى الدعوى رقم ٣٧٥٢ لسنة ١٩٧٩ بأن:

«وحيث أن لجنة تنظيم هدم المبانى التى أنشئت بالقانون ١٧٨ لسنة ١٩٦١ الصادر فى شأن تنظيم هدم المبانى غير الآيلة للسقوط تختص باصدار تصاريح الهدم . . . إلـــخ.

وحيث أنه متى كان ذلك، وكان القرار المذكور قرارا اداريا تكاملت أركانه وشروط صحته ومن ثم فان القرار المذكور ليس من قبيل القرارات التى يجوز

الطعن عليها أمام هذه المحكمة وفق المـادتين ٥٩، ١٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كما لاتختص المحاكم العادية بالحكم بالغاء ذلك القرار - باعتباره قرارا اداريا - أو تأويله أو وقف تنفيذه أو بما يمسه في هذا الشأن ولو كان هذا القرار مخالفا للقوانين واللوائح اذ أن ذلك الأمر ليس في حدود ولايتها وانما داخل في الاختصاص الولائي للقضاء الاداري الذي ينعقد له وحده الاختصاص بنظره الأمر الذي تقضي معه المحكمة ومن تلقاء نفسها عملا بالمـادة ١٠٩ مرافعات بعدم اختصاصها ولائيا بنظر الدعوى . . . . وتأمر المحكمة باحالة الدعوى بحالتها إلى المحكمة المختصة (م١١٠ مرافعات) مع مراعاة ماتقضي به المـادة ١١٣ مرافعات).

وغني عن البيان أنه يجوز التظلم من قرار المحافظ باعتماد قرار اللجنة أمام الوزير المختص بالإسكان طبقا للأحكام العامة في التظلم الاداري، أما القرار الذي يصدر من الوزير فهو نهائي ولايجوز التظلم منه.

١٤ - نفاذ قرار اللجنـة:

قرار اللجنة يصبح نفاذا بعـد اعتماده من المحافظ أو من وزير الاسكان اذا رأى اعتماده بعد اعتراض المحافظ.

١٥ - جزاء هدم المبنى دون تصريح من اللجنة المختصة :

نصت على هذا الجزاء المـادة (٧) من القانون، وبمقتضى هذه المـادة يعاقب مالك المبنى الذي يهدم دون تصريح من اللجنة المختصة بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم .. ويجوز بالاضافة إلى هذه الغرامة توقيع عقوبة الحبس مدة لاتزيد على سنة.

ويعاقب المقاول الذي يقوم بالهدم بغرامة تعادل نصف قيمة المبنى.

وتوقع هذه العقوبات دون الاخلال بالعقوبات المنصوص عليها في القانون

رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ (والذى حل محله الآن القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل).

وتعاقب المـادة ٢٢ من القـانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (معـدلة بالقـانون ١٩٩٢/٢٥) على مخالفة المـادة الرابعة منه التى تحظر هدم المبانى إلا بعد الحصول على تراخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالحبس وبغرامة لاتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيهابحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين.

ويلاحظ بشأن هذا الجزاء ما يلى:

١ - أن جريمتى هدم البناء بدون تصريح من لجنة تنظيم أعمال الهدم، وجريمة هدمه بدون ترخيص من السلطة القائمة على شئون التنظيم قوامهما فعْل واحد يكون الجريمتين ومن ثم يتعين توقيع عقوبة واحدة على المـالك وهى عقوبة الجريمة الأشـد عملا بالمـادة ٣٢ عقوبات.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«جريمة هدم البناء بدون تصريح من لجنة تنظيم أعمال الهدم، وجريمة هدمه بدون ترخيص من السلطة القائمة على شئون التنظيم وان كانت كل منهـما تتميز بعناصر مختلفة الا أن قوام الفعل المـادى المكون للجريمتين واحد وهو هدم البناء على نحو مخالف للقانون. واذ كانت الواقعة المـادية التى رفعت بها التهمة الأولى على المطعون ضدها قد ترتب عنها جريمتا هدم البناء بغير تصريح من لجنة تنظيم أعمال الهدم، وهدم البناء بغير ترخيص من السلطة المختصةبشئون التنظيم. وكان توافر أركان الجريمة الأولى مايقتضى - طبقا للمـادة الخامسة من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ - قيام الجريمة الثانية فإنه كان المتعين على المحكمة أن تفصل فى الدعوى على هذا الأساس وتنزل عليها حكم القانون، وليس فى هذا اضافة لواقعة جديدة لم ترفع بها الدعوى ابتداء ما دامت الواقعة المـادية المتخذة أساسا لها من الجريمتين هى -

كما تقدم القول - بذاتها التى أقيمت بها الدعوى، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه اذ التفت عن جريمة هدم البناء بدون ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون مما يتعين معه نقضه».

(نقض جنائى طعن رقم ١٨٠٨ لسنة ٣٧ ق ١٩٦٧/١٢/١١)

٢ - ان العقوبة الأشد واجبة التطبيق هى المنصوص عليها فى المادة ٢٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ وهى الحبس وغرامة لاتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو إحداهما.

ويجب على الحكم الصادر بالادانة أن يبين قيمة البناء الذى يلزم المتهم قيمته والا كان معيبا.

(نقض جنائى طعن رقم ١٧٨٤ لسنة ٣٥ ق ١٧ يناير ١٩٦٦)

٣ - أن الغرامة عقوبة أصلية لم يراع فيها معنى التعويض أو التأديب ومن ثم فانه يجوز إيقاف تنفيذها عملا بالمادة (٥٥) من قانون العقوبات.

(نقض جنائى طعن رقم ١٧٨٤ لسنة ٣٥ ق ١٧ يناير ١٩٦٦)

فهى تختلف عن عقوبة سداد ضعف رسوم الترخيص التى كان منصوصا عليها فى القانون ١٩٧٦/١٠٦ من قبل، لأن الأخيرة عقوبة تكميلية المقصود منها هو التعويض والرد وان بدا أنها تتضمن معنى العقوبة، ومن ثم فما كان يجوز القضاء بوقف تنفيذها عملا بالمادة (٥٥) من قانون العقوبات.

(نقض جنائى طعن رقم ٧٨٣ لسنة ٣٣ ق - ١٩٦٣/١٢/٢ - وفى هذا المعنى : طعن رقم ١٩٢٩ لسنة ٣٩ ق ١٩٧٠/٣/١).

١٦ - (ب) : ترخيص إعادة البنـاء :

يجب أن يحصل المـالك على ترخيص البناء الجديد من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم (م٤ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل).

ويتبع فى هذا الشأن الاجراءات المنصوص عليها فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية. ويلاحظ أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصةبتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمسـتأجر قـد ألغى شرط الحصـول على موافقـة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص بالنسبة للمبانى من غير المستوى الفـاخـر (م١٢).

١٧ - حالة وجود مصنع فى المبنى لاتجوز تصفيته او وقف انتاجه:

متى حصل المـالك على ترخيص لجنة تنظيم هدم المبانى، فلا يجوز للمستأجر دفع دعوى الاخلاء بأنه قد أنشأ فى العين المؤجرة مصنعا لاتجوز تصفيته أو وقف انتاجه الا بترخيص من وزير الصناعة وفقا للمادتين ١، ٦ من القانون ٢١ لسنة ١٩٥٨ الصادر بشأن تنظيم الصناعة وتشجيعها فى الإقليم المصرى لأن أحكام هذا القانون لم ترد قيدا على قوانين ايجار الأماكن، ولو كان المشرع يريد ايجاد مثل هذا القيد لنص عليه صراحة. ومن ثم فانه يتعين على المستأجر المرفوعة عليه دعوى الاخلاء لهذا السبب أن يتقدم هو بطلب للحصـول على ترخيص وزير الصـناعة له فى تصـفيـة مصنعه ونقله إلى مـكان آخـر [1].

١٨ - الشرط الثالث : ان يتضمن الترخيص بالبناء اقامة وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذي كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها:

يجب أن يتضمن ترخيص المبنى الجديد بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها.

---

(١) مرقس جـ٢ الطبعة الثالثة ص ٦١٤ هامش (٨مكرر).

وهذه ضمانة كفلها المشرع للمستأجر الذى تهدم وحدته، فأصبح المستأجر فى حماية تامة لأنه سيضمن اقامة وحدة له تصلح لذات الغرض الذى كان يستعملها فيه قبل الهدم. فاذا كان فى المبنى القديم جراج عمومى أو ورشة أو غير ذلك، تعين أن يتضمن الترخيص بالبناء اقامة الجراج العمومى أو الورشة . . . إلـخ.

إلا أنه يستثنى من ذلك أن تحول التشريعات السارية فى هذا الشأن دون ذلك، كما لو كانت بعض الوحدات المرخص بهدمها محالا مقلقة للراحة أو خطره أو مضرة بالصحة، وكان التشريع السارى وقت البناء يمنع فتح هذه المحال فى الحى الذى به البناء الجديد (١)، ذلك أن الجهة الادارية المختصة باصدار الترخيص ستمتنع عن تضمينه بناء وحدات جديدة تصلح للغرض ذاته، ويكون امتناعها سببا فى تخلف هذا الشرط يترتب عليه عدم جواز استعمال رخصة الاخلاء بسبب الهدم لاعادة البناء بشكل أوسع أى أنه يكون سببا فى رفض دعوى الاخلاء (٢)، مع مراعاة أن الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ليس عليها أن تتحقق من توافر الشروط اللازمة لمباشرة المستأجرين أنشطتهم فى المبنى المزمع بناؤه كما يباشرونها فى المبنى المطلوب هدمه، لأن توافر هذه الشروط تختص به جهات أخرى، وبالتالى طالما كان الرسم الهندسى المقدم لها يتضمن وحدات تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها فليس لها أن تمتنع عن الترخيص، الا اذا قدم لها أى من المستأجرين بيانا رسميا من الجهة المشرفة على نشاطه بحظر

---

(١) تصريح وزير الاسكان بمجلس الشعب مضبطة المجلس الجلسة ٨٤ ص ٢٣.

(٢) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٦٦٥ وما بعدها - أيضا رد السيد/ رئيس مجلس الشعب على استفسار السيد العضو أبو العز الحريرى اذ قال: « . . أود أن أوضح أن المجلس وافق على الفقرة (أ) التى تنص على أن يتضمن ترخيص البناء، بناء وحدات جديدة للمستأجر الذى هدمت وحدته، تصلح لذات الغرض.

واذا لم يحصل على التصريح، فانه لن يقوم بالهدم وهذه هى الاضافة التى اقترحها السيد العضو أبو هيف (مضبطة المجلس الجلسة ٨٠ص ٢٦).

هذا النشاط بعد الهدم واعادة البناء. فاذا أصدرت الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم الترخيص رغم تقديم هذا البيان، كان للمستأجر أن يطعن فى قرار الترخيص وفقا للقواعد المقررة فى الطعن على القرارات الادارية [١].

أما اذا كانت التشريعات السارية وقت صدور الترخيص تجيز للمستأجر أن يباشر نشاطه السابق فى المبنى بعد هدمه واعادة بنائه، ثم تغيرت بعد ذلك بأن حالت دون المستأجر ومباشرة نشاطه القديم فى ذلك المكان. فإن التشريع اللاحق يعتبر فى هذه الحالة قوة قاهرة، يترتب عليها استحقاق المستأجر تعويضا إضافيا طبقا للمادة ١/٥٤، على التفصيل الذى سيرد عند شرح هذا النص [٢].

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١ - (أ) - «إخلاء المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكن بقصد إعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وفقا لنص المادة ٤٩ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ منوط بحصول المالك على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة متضمنا بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها، فضلا عن توافر الشروط الأخرى الواردة بالنص».

(ب) - «إذا كان الثابت بالأوراق أن الطاعنين قد تمسكا أمام محكمة الموضوع بدفاع حاصله أن مشروع البناء الذى أعده المطعون ضده - المؤجر - لم يتضمن وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى يستعمل فيه كل من المحلين المؤجرين لهما وطلبا تحقيق هذا الدفاع بندب خبير لمراجعة الرسم الهندسى المرفق بالترخيص ومطابقته على الطبيعة وكان من شأن هذا الدفاع

---

(١) العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١٤٧.

(٢) الدكتور عبد الناصر العطار فى شرح أحكام الايجار فى التقنين المدنى وتشريعات ايجار الأماكن الطبعة الثانية ص ٦٤١.

- لو فطنت إليه المحكمة - تغيير وجه الرأى فى الدعوى إذ مؤداه فى حالة ثبوت صحته - عدم توافر أحد الشروط اللازمة لإخلاء المبنى، وإذ التفت الحكم المطعون فيه عن تناول هذا الدفاع الجوهرى بما يقتضيه البحث ووقف عند حد القول بأن « . . . . » مما مفاده أن الحكم قد عول على تقرير الخبير المقدم فى الدعوى السابقة هذا فى حين أن التقرير المذكور كان متعلقا بالرسم الهندسى المرفق بالترخيص السابق بالهدم والبناء الصادر فى سنة ١٩٧٩ دون الرسم الهندسى المرفق بالترخيص الجديد رقم (. . .) لسنة ١٩٨٦ وهو وحده محل الاعتبار للتحقق من توافر الشرط المشار إليه، ومن ثم فإن الحكم يكون قد عاره القصور فى التسبيب فضلا عن فساد الاستدلال».

(طعن رقم ٢١٩٥ لسنة ٥٨ ق جلسة ١١ يناير سنة ١٩٨٩)

٢ - «الدعوى بطلب الحكم بإخلاء الدكانين محل النزاع لصدور ترخيص بهدم العقار لإعادة بنائه بشكل أوسع. قضاء محكمة أول درجة برفض الدعوى لخلو الترخيص مما يفيد اشتمال المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية. تقديم المطعون ضدهما أمام محكمة الاستئناف ترخيصا لاحقا يتضمن اشتمال المبنى على هذه الوحدات لايعد طلبا جديدا».

(طعن رقم ٢١٧٣ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٩١/١/٢٠)

١٩ - الشرط الرابع : ان تزيد جملة مسطحات المبنى الجديد على جملة مسطحات المبنى القديم قبل الهدم بحيث لاتقل عن اربعة امثالها:

يتعين أن تزيد مسطحات وحدات المبنى الجديد، بحيث لاتقل جملة مسطحات أدوار المبنى الجديد عن أربعة أمثال مسطحات أدوار المبنى قبل الهدم، أى أن النسبة الأخيرة هى الحد الأدنى لمساحة المبنى الجديد فيجوز بداهة أن تزيد مساحة المبنى عليها.

ويستهدف هذا الشرط عدم السماح بهدم مبنى قديم إلا إذا كان سيعود من هدمه واعادة بنائه نفع كبير للصالح العام. وقد حدد المشرع هذا النفع بالنسبة السابقة. وقد يحدث ألا تسمح تشريعات تنظيم المباني بإقامة المبنى في موقعه القديم بالمساحة السابقة. ففي هذه الحالة لايجوز للمالك هدم المبنى لاعادة بنائه (١).

والمشرع يستهدف من هذا النص التوسعة للمساهمة في حل أزمة الاسكان، ولذلك لايشترط لتطبيق النص أن يكون المبنى القائم ضعيفا أو كونه لايحتمل إضافة أبنية فوقه.

وفي هذا قضت محكمة مصر الإبتدائية بأن:

«انه طبقا لنص الفقرة (هـ) من المادة الثانية من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يحق للمالك طلب اخلاء المكان المؤجر اذا رغب في هدمه واعادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدد أكبر من المساكن والمحلات الأمر المتوافرة أركانه في هذه الدعوى مما يجعلها قائمة على أساس سليم لاينال منه

---

(١) وهذا هو المستفاد من مناقشات مجلس الشعب عند مناقشة المادة فقد قرر السيد العضو عز الدين فرج:

«وإني اعتقد أن السيد العضو جمال العطيفي يقصد أن يبنى أكبر عدد من الأدوار وأن يتحدد طبقا لقوانين البلدية الحد الأقصى المسموح به، فإذا كانت الأربعة الأضعاف التي يطالب بها السيد العضو في حدود قوانين البلدية فليس هناك ضرورة من ذلك. أما إذا جاوز ذلك حدود قوانين البلدية، فلا يستطيع المالك أن يستفيد بالحد الأقصى المسموح به.

وقد استفسر السيد/ رئيس الجلسة قائلا واذا كان المبنى القائم في حدود أقصى ارتفاع ممكن، فما هو الحل؟ فأجاب السيد/ كمال ابراهيم المستشار القانوني لوزارة الاسكان والتعمير بأنه:

«لاتنفذ المادة ولايستفيد المالك»، فقرر رئيس الجلسة أنه«في هذه الحالة لن يتمكن من الهدم وبالتالي فهو لن يستفيد من النص».

«مضبطة المجلس الجلسة ٨٠ ص ١٩» – وقد رفض مجلس الشعب اقتراحا بألا تقل مسطحات المبنى الجديد عن أربعة أمثال المبنى القديم، أو عن أقصى ما تسمح به القوانين أيهما أكثر، وفي اقتراح آخر أيهما أقل.

ماذهب إليه المدعى عليهما من اقامة دورين فوق المبنى الحالى. لأن القانون لم يشترط فى الفقرة (هـ) من المادة سالفة الذكر أكثر من توافر الرغبة لدى المالك فى هدم المكان لاعادةبنائه بشكل أوسع دون اشتراط ضعف المبنى القائم أو عدم احتماله أبنية فوقه، وذلك لحكمة غير خافية هى عدم استساغة الزام المالك بانفاق ماله وانشاء بناء جديد فوق آخر قديم ومن ثم يتعين اجابة المدعين إلى طلب الاخلاء».

(الدعوى رقم ٢٥٢٦ لسنة ١٩٥٢ ملنى -١٩٥٣/١٠/٨)

ولذلك لايستهدف هذا النص من الهدم واعادة البناء مجرد تجديد مظهر المبانى مما يسهم فى تجميل البلاد[1].

٢٠ - الشرط الخامس: أن يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لايقل مجموع مسطحاتها عن خمسين فى المائة من مجموع مسطحاته:

يجب أن يتضمن المبنى الجديد وحدات سكنية أو فندقية لايقل مجموع مسطحاتها عن خمسين فى المائة من مجموع مسطحاته، فيجوز أن يتضمن المبنى وحدات سكنية فقط لايقل مجموع مسطحاتها عن خمسين فى المائة من مجموع مسطحاته أو وحدات فندقية فقط لايقل مجموع مسطحاتها عن خمسين فى المائة من مجموع مسطحاته، كما يجوز أن تكون هذه النسبة

(١) عصام الدين حواس قضاء الايجارات معلقا عليه ١٩٥٦ ص ٨٩ - وعكس ذلك مصر الابتدائية فى ١٩٥٥/٥/١ الدعوى ٣٨٥ لسنة ١٩٥٥ اذ ذهبت إلى أن. «وحيث أن دعوى المدعى صحيحة من واقع المستندات التى قدمها وأنها تحقق السعة المشروطة قانونا وذلك بزيادة الارتفاع مما يتحقق معه هدف المشرع من ايجاد عدد وفير من الأماكن يخفف من هذه الأزمة السكنية فضلا عن أن الانشاءات الحديثة تجديد لمظهر القاهرة مما يتمشى مع السياسة التى رسمتها ونفذتها وزارة الشئون البلدية. وبذلك يتعين الحكم بالاخلاء».

شاملة لوحدات سكنية وفندقية معا [١]. وقد حرص الشارع بذلك على توفير أماكن للمستأجرين السابقين مع الاسهام فى حل أزمة الاسكان.

٢١ - الشرط السادس: أن يقوم المالك قبل الهدم بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها خلال فترة الهدم والبناء أو بأداء تعويض إلي المستأجر:

يجب أن يقوم المـالك قبل الهدم بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيه خلال فترة الهدم والبناء، فإذا لم يقم بذلك كان ملزما بتعويض المستأجر على النحو الذى سيرد فى البنود التالية.

والمشرع يستهدف من ذلك مؤازرة المستأجر على الاستمرار فى نشاطه دون توقف بسبب إخلاء الوحدة ثم القيام بعمليات الهدم وإعادة البناء. ويشترط فى المكان الذى يوفره المؤجر أن يكون مناسبا وبأجـر مماثل.

وتقدير ما إذا كان المكان مناسبا لنشاط المستأجر أو غير مناسب مما يختص به قاضى الموضوع. وقد ضرب السيد / عضو مجلس الشعب جمال العطيفى مثلا لذلك حيث قرر أنه إذا وفرنا لتاجر أحذية فى شارع قصر النيل محلا فى مدينة نصر، فهذا مكان غير مناسب، أما إذا وفرنا له محلا فى شارع طلعت حـرب أو فى شارع ٢٦ يولية فهذا لاشك مكان مناسب[٢].

غير أنه قد يتعذر بل وقد يستحيل أن يكون المكان المناسب بأجر مماثل، لأن المكان الذى سيعثر عليه المـالك سيكون – إلا فيما ندر من حالات – فى مبنى جديد تزيد أجرته بكثير على أجرة المبنى القديم، وقد قدر المشرع ذاته الصعوبة العملية فى ايجاد مكان مناسب بأجر مماثل، فجعل التزام المـالك

(١) وقد رفض مجلس الشعب اقتراحا بحذف عبارة (أو فندقية) تقدم به العضو السيد/ سمير عطموط حتى لايجوز للمالك أن يستخدم نسبة الخمسين فى المـائة كلها لتكون فنادق وأن لايبنى وحدة سكنية واحدة (مضبطة المجلس الجلسة ٨٠ ص ٢٥).

(٢) مضبطة مجلس الشعب الجلسة ٨٠ ص ٢٢.

فى هذا الشأن التزاما تخييريا وفقا للمـادة ٢٧٥ مدنى، وذلك بجعل محل الالتزام إما توفير مكان مناسب وإما تعويض نقدى يدفعه المـالك للمستأجر يقدر على النحو المبين بالفقرة (د) من المادة، والذى سنعرض له.وجعل الخيار فى ذلك للمالك باعتباره المدين بالالتزام التخييرى. إلا أن المـالك إذا لم يوفر مكانا مناسبا بأجر مماثل لأى سبب التزم بالتعويض ولايستطيع التحلل من أدائه ولو أثبت أن قوة قاهرة حالت بينه وبين توفير الوحدة المناسبة بأجر مماثل.

وقد قضت محكمة النقض بأن :

«التزام المـالك المرخص له بهدم مبناه لإعادة بنائه بشكل أوسع بتوفير مكان مناسب للمستأجربأجر مماثل أو بتعويضه نقدا. التزام تخييرى. الخيار فيه للمالك» .

(طعن رقم ٢١٧٣ لسنة ٥٢ ق - جلسة٢٠/١/١٩٩١)

(طعن رقم ١٨٩٣ لسنة ٥٣ ق - جلسة ٦/٥/١٩٩١)

٢٢ - تعويض الإخـلاء:

إذا لم يقم المـالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل للمستأجر خلال فترة الهـدم والبناء، فقد قرر له النص تعويضا، وهذا التعويض يقدر بأحد أمرين:

الأول: أن يكون التعويض مبلغا مساويا للفرق بين القيمة الإيجارية للوحدة التى يشغلها المستأجر – أى القيمة المقدرة للوحدة خالية طبقا للقانون الذى يحكم تقدير أجرتها – والقيمة الايجارية للوحدة التى يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمـدة خمس سنوات أو للمدة التى تنقضى إلى أن يعود إلى المكان بعد بنائه بذات القيمة الإيجارية الأولى.

الثانى: أن يكون التعويض مبلغا مساويا للقيمة الإيجارية للوحدة التى يشغلها المستأجر خالية عن مـدة عشر سنوات بحد أدنى قدره ألفـا جنيـه.

والمستأجر - لا المـالك - هو صاحب الاختيار لأى من التعويضين سالفى الذكر. لأن الفقرة (د) من المـادة بعد أن نصت على التعويضين أردفت قائلة «أيهما أكبر»، وهذا يفيد أنها تركت الخيار بين التعويضين للمستأجر وليس للمـالك لأن المستأجر هو الذى يختار التعويض الأكبر(١).

فاذا اختار المستأجر التعويض الأول، فانه لايكون حقا مكتسبا له الا اذا لم يعد إلى شغل وحدة بالمبنى الجديد بذات القيمة الايجارية الأولى قبل خمس سنوات من تاريخ الاخلاء. فاذا عاد إلى شغل وحدة بالمبنى الجديد بذات القيمة الايجارية الأولى قبل انقضاء خمس سنوات من تاريخ الاخلاء، فانه لايستحق من المبلغ الذى قبضه الا بنسبة المـدة التى انقضت من خمس السنوات التى قبض الفرق عنها. ويلتزم برد الباقى والا حق للمـالك الرجوع عليه به وفقا لقواعد الاثراء بلا سبب.

أما اذا عاد إلى الوحدة الجديدة بأجرة أعلى من الأجرة التى كان يدفعها فى الوحدة التى هدمت فان التعويض الذى قبضه يصبح حقا مكتسبا له ولايرد منـه شـيئا(٢).

أما اذا اختار المستأجر التعويض الثانى، فان هذا التعويض يصبح حقا مكتسبا له ولايلتـزم بـرد شيء منه، أيا كـان تاريخ عـودته إلى المبنى وسـواء كـانت الوحدة الجديدة بـذات أجـرة وحـدته التى هدمت أو بأجرة أعلى أو أقل. (أنظر أيضـا بنـد ٤٧).

٢٣ - متى يدفع التعويض إلى المستأجرين؟

أنظـر بندى (٢٦، ٢٧).

---

(١) تفسير الدكتور جمال العطيفى فى مجلس الشعب عند مناقشة المـادة (مضبطة المجلس - الجلسة ٨٠ ص ٢٢). ومن هذا الرأى أيضا العطار فى شرح أحكام الايجار ص ٦٤٧ الهامش - مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ١٩٨٣ ص ٦٧١.

(٢) العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١٥٢ وفى شرح أحكام الايجار ص ٦٤٧ وما بعدها - مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٦٧٢.

٢٤ - ممن يطلب الإخلاء للهدم وإعادة البناء ؟

نصت المـادة ٤٩ صراحة على أن حق طلب الاخلاء للهدم واعادة البناء يكون (لمـالك المبنى). ويثبت هذا الحق للمـالك غير المؤجر، كمن آلت إليه ملكية العين من مؤجرها. انما لايقبل الطلب من المؤجر غير المـالك[1].

ويتعين لقبـول دعوى المـالك أن يقدم الدليل على ملكيته للمبنى، ولايكفى لإثبات الملكية مجرد صدور رخصتى الهدم والبناء باسمه.

واذا رفعت الدعوى من وصى أو قيم على المـالك أو من ناظر على وقف خيرى تعين الحصول على اذن بالهدم والبناء من محكمة الأحوال الشخصية المختصـة.

واذا كان المبنى مملوكا على الشيوع، وجب - بحسب الأصل - ان ترفع دعوى الاخلاء من المـلاك جميعا، ولمـا كانت دعوى الاخلاء للهدم واعادة البناء بشكل أوسع من أعمـال الادارة غير المعتادة[2] فانه يجوز أيضا رفعها من الشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المـال الشائع عملا بنص المـادة ٨٢٩ مدنى التى تجرى على أن: «للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المـال الشائع، أن يقرروا فى سبيل تحسين الانتفاع بهذا المـال من التغييرات الأساسية والتعديل فى الغرض الذى أعد له ما يخرج عن حدود الادارة المعتادة، على أن يعلنوا قراراتهم إلى باقى الشركاء، ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الاعلان. وللمحكمة عند الرجوع إليها، اذا وافقت على قرار تلك الأغلبية، أن تقرر مع هذا ماتراه مناسبا من التدابير ولها بوجه خاص أن تأمر باعطاء المخالف من الشركاء كفالة تضمن الوفاء بما قد يستحق من التعويضات».

---

(١) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٦٧٣ - العطار فى شرح أحكام الايجار ص ٦٤٥.

(٢) السنهورى جـ٦ ص ١١٣٥ - مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٦٧٣ - العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١٥٠.

وقد جاء بالمذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدى للقانون المدنى فى صدد المادة ٨٢٩ سالفة الذكر:

«واذا كان الأمر متعلقا بأعمال الادارة الخارجة عن الأعمال المعتادة، كادخال تغييرات أساسية فى الغرض الذى أعد له المال لتحسين الانتفاع به، وذلك كتحويل مطعم إلى مقهى أو اعادة بناء منزل لجعله أصلح للاستغلال فللأغلبية أن تقرر ما تراه فى ذلك وقرارها نافذ على الأقلية»[١].

ومن ثم فإنه يجوز للأغلبية المبينة فى النص أن تقدم طلب الاخلاء مشفوعا باعلان القرار وبشهادة بعدم حصول اعتراض عليه فى الميعاد القانونى أو بحكم برفض الاعتراض وبالموافقة على القرار[٢].

. واذا كان المالك للمكان المؤجر جمعية أو مؤسسة أو شركة أو أى شخص معنوى آخر، قدم ممثله طلب الاخلاء حتى قبل أن تتم الإجراءات اللازمة لثبوت الشخصية المعنوية للمالك.

٢٥ - التنبيه على المستأجرين بإخلاء المبنى:

يجب لاستعمال الحق فى الاخلاء أن يرسل المالك إلى كل من المستأجرين إعلانا على يد محضر ينبه عليه فيه بإخلاء الوحدة التى يستأجرها، لهدم المبنى واعادة بنائه وفقا لأحكام الباب الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. فلا يجوز أن يكون هذا الاعلان بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول.

ويجب أن يتضمن التنبيه موعدا يتم فيه الاخلاء على ألا يكون هذا الموعد قبل انقضاء أطول مدة ايجار متفق عليها فى أى وحدة من وحدات المبنى وبشرط ألا يقل عن ستة أشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء فإذا كانت أطول مدة إيجار متفق عليها فى أى من وحدات المبنى تنتهى بعد ثلاثة أشهر مثلا، كان

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية جـ٦ ص ٨٨.

(٢) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٦٧٣.

الميعاد بعد ستة أشهر من تاريخ التنبيه. فالمشرع وضع حدا أدنى للمدة التى يتم فيها الاخلاء هو ستة أشهر من تاريخ التنبيه. واذا كانت المـدة الاتفاقية لعقود الايجار قد انتهت وأدرك هذه العقود الامتداد القانونى، فإن الحـد الأدنى للمهلة التى تمنح للاخلاء تكون ستة أشهر من تاريخ التنبيه أيضـا.

وفى هذا قضت محكمة استئناف الاسكندرية (مأمورية دمنهور) بتاريخ ١٩٨٣/٣/٩ فى الاستئناف رقم ٥٣ لسنة ٣٨ق مدنى بأن:

«ومفاد ذلك أنه يجب أن يتضمن التنبيه الذى يوجهه المـالك إلى المستأجر موعدا يتم فيه الاخلاء على ألا يكون هذا الموعد قبل انقضاء أطول مدة ايجار متفق عليها فى أى وحدة من وحدات المبنى وبشرط ألا يقل عن ستة أشهر من تاريخ التنبيه بالاخلاء. فقد وضع المشرع حدا أدنى للمدة التى يتم فيها الاخلاء وهو ستة أشهر من تاريخ التنبيه. فاذا لم يوافق المستأجرون جميعا أو بعضهم على الاخلاء وانقضت ثلاثة أشهر على التنبيه جاز للمـالك أن يطلب من المحكمة المختصة اخلاءهم وبشرط توافر باقى الشروط المنصوص عليها بالمـادتين ٤٩، ٥٠ من القانون المذكور . . إلـخ».

مـــادة (٥٠)

من القانـون رقم ٤٩ لسـنة ١٩٧٧

لايلتزم المستأجرون بالإخـلاء إلا بموافقتهم جميعا عليه وذلك بموجب خطابات للمـالك موصى عليها مصحوبة بعلم الوصول أو بإقرارات كتابية منهم.

فإذا انقضت ثلاثة أشهر على التنبيه دون موافقة جميع المستأجرين جاز للمـالك أن يلجـأ إلى المحكمة المختصة للحصول على حكم بالإخلاء، ويكون هذا الحكم قابلا للتنفيـذ بعد انقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به، ويشـترط أداء التعويض المنصـوص عليه فى المـادة السابقة أو إيداعه المحكمـة المختصة إيداعا غير مشروط لصالح المستأجرين.

وإذا امتنع أى من المستأجرين عن تنفيذ الإخلاء فى الموعد المحدد بالتنبيه المعلن إليهم من المـالك بعد موافقة جميع المستأجرين أو بناء على حكم المحكمة المختصة وقام المـالك بأداء التعويض المستحق، جاز للمـالك أن يستصدر من قاضى الأمور المستعجلة حكما بطرد الممتنع عن الإخلاء فورا.

القانون ١٣٦ لسـنة ١٩٨١

- أبقى على المـادة كما هى

الشـــــرح

٢٦ - حالة موافقة المستأجرين على الإخـلاء:

إذا وافق المستأجرون جميعا على إخلاء المبنى لهدمه وإعادة بنائه على أساس الشروط سالفة الذكر، وجب عليهم إبلاغ هذه الموافقة إلى المـالك إما بخطابات موصى عليها مصحوبة بعلم الوصول أو بإقرارات كتابية منهم.

وفى هذه الحالة، إذا كان المالك لم يوفر لهم المكان المناسب بالأجرة المماثلة، فانه يلتزم بأن يؤدى إليهم التعويض المنصوص عليه فى الفقرة (د) من المادة ٤٩ قبل موعد الاخلاء، أو بايداعه المحكمة المختصة لصالحهم ايداعا غير مشروط.

٢٧ - حالة عدم موافقة المستأجرين على الإخلاء:

اذا لم يوافق المستأجرون جميعا أو بعضهم على الاخلاء بالشروط سالفة الذكر، ولم يبلغوا – بالتالى – موافقتهم إلى المالك فى خلال ثلاثة أشهر من تاريخ التنبيه عليهم بذلك، جاز للمالك أن يطلب من المحكمة المختصة اخلاءهم دون حاجة إلى تنبيه آخر يوجه اليهم، ودون انتظار لانتهاء المدة الاتفاقية لعقود ايجارهم.

وإذا بادر بعض المستأجرين بإعلان عدم رغبتهم فى الإخلاء قبل انتهاء المدة المذكورة، كان للمالك رفع دعوى الإخلاء دون التقيد بانتهاء تلك المدة.

وإذا كان المالك لم يوفر لهم المكان المناسب بالأجرة المماثلة، فإنه يلتزم بأن يؤدى إليهم التعويض المشار إليه أو إيداعه المحكمة المختصة لصالحهم إيداعا غير مشروط.

كما يجوز للمالك إيداع التعويض أثناء نظر دعوى الإخلاء.

ويعتبر أداء التعويض أو إيداعه على هذا النحو شرطا للقضاء بالإخلاء[١].

وعلى المستأجرين اختيار أحد التعويضين المنصوص عليهما فى الفقرة (د) من المادة ٤٩ قبل الحكم[٢].

---

(١) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٦٧٦.

(٢) فى هذا المعنى مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٦٧١.

١ - «إخلاء المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكنى لإعادة بنائه بشكل أوسع شرطه. حصول المالك على موافقة المستأجرين خلال المدة المقررة. مادتان ٤٩، ٥٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مبادرة بعض المستأجرين بإعلان عدم رغبتهم فى الإخلاء قبل ذلك. أثره. حق المالك فى رفع دعوى الإخلاء دون التقيد بتلك المدة. علة ذلك».

(طعن رقم ٢١٧٣ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٩١/١/٢٠)

(طعن رقم ١٧٥ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٢/١٢/٢٧)

٢ - «التزام المالك المرخص له بهدم مبناه لإعادة بنائه بشكل أوسع بتوفير وحده مناسبة بأجر مماثل للمستأجر ليمارس نشاطه فيها وإلا التزم بتعويضه نقدا. كيفية تقدير التعويض ومقداره. م ٤٩/دق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ جواز إيداع التعويض أثناء نظر الدعوى».

(طعن رقم ١٧٥ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٢/١٢/٢٧)

٣ - «يشترط توافر الشروط المنصوص عليها بالمادتين ٤٩، ٥٠ من القانون المذكور (ق ١٩٧٧/٤٩) ومنها أن يوفر المالك للمستأجرين المكان المناسب بالأجرة المماثلة وإلا التزم بأن يؤدى إليه التعويض المنصوص عليه أو إيداعه المحكمة المختصة لصالحهم إيداعا غير مشروط. ويعتبر أداء التعويض أو إيداعه شرطا لقبول دعوى الإخلاء . . . إلخ».

٤ - (إن المادة ٤٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادر فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر نصت على أن «يجوز لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكن، أن ينبه على المستأجرين بإعلان على يد محضر بإخلاء المبنى بقصد إعادة بنائه وزيادة

مسطحاته وعدد وحداته وذلك وفقا للشروط والأوضاع الآتية: (أ) . . . (ب) . . . (جـ) . . . (د) ان يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها وإلا التزم بتعويضه بمبلغ مساو للفرق بين القيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها والقيمة الايجارية للوحدة التى يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات أو للمدة التى تنقضى إلى أن يعود إلى المكان بعد بنائه بذات القيمة الايجارية الأولى، أو يدفع مبلغا مساويا للقيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد أدنى قدره ألف جنيه أيهما أكبر. (هـ) أن يحدد المالك موعدا يتم فيه الاخلاء . . . » ونص فى المادة ٥٠ من ذات القانون على أن « . . . فاذا انقضت ثلاثة أشهر على التنبيه بالاخلاء دون موافقة جميع المستأجرين عليه جاز للمالك أن يلجأ إلى المحكمة المختصة للحصول على حكم بالاخلاء، ويكون هذا الحكم قابلا للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به . . . واذا امتنع أحد المستأجرين عن تنفيذ الاخلاء فى الموعد المحدد بالتنبيه المعلن اليهم من المالك بعد موافقة جميع المستأجرين أو بناء على حكم المحكمة المختصة وقيام المالك بأداء التعويض المستحق، جاز للمالك أن يستصدر من قاضى الأمور المستعجلة حكما بطرد الممتنع عن الاخلاء فورا. «بما مفاده أن المشرع يرتب على توافر الحالة الموجبة لاخلاء المبنى لاعادة بنائه وزيادة مسطحاته طبقا للشروط وبالأوضاع المقررة انهاء عقود الايجار القائمة وان جعل لمستأجرى تلك الوحدات حقا فى شغل احدى وحدات البناء الجديد أو التعويض وفقا للقواعد التى رسمها، يدل على ذلك أنه قرر له حقاً فى التعويض وفقاً للأسس التى رسمها إذا لم يوفر له المالك وحدة فى البناء المستحدث كما جعل للمالك حق الحصول على حكم بإخلاء المستأجر من العين اذا توافرت موجباته واتخذ الاجراءات المرسومة فى القانون فيكون قد جعل للمالك حق اجبار المستأجر على اخلاء العين التى استأجرها

فى هذه الأحوال كما رتب للمستأجر حقا فى أن يعوضه المالك اذا لم يوفر له وحدة مناسبة لتلك التى كان يشغلها بأجر مماثل ليمارس نشاطه فيها وكلاهما كاشف لقصده إلى انهاء عقود ايجار الوحدات القائمة اذا انه لو أبقى عليها لكان للمستأجر حق شغل العين الجديدة بمقتضى العقد الأول وانتفى موجب تنظيم التعويض البديل لإخلاء المالك بما أوجبه القانون عليه من توفير وحدة مناسبة للمستأجر فى البناء الجديد، ولما كان ذلك فان ما انتهى إليه الحكم من اجابة المطعون ضده إلى طلب تسليم العين إليه كأثر يترتب على انهاء عقدى ايجارهما يكون صحيحا فى القانون وغير مؤثر فيما يكون لهما من حق فى شغل احدى الوحدات ببناء المطعون ضده الجديد أو التعويض على النحو المقرر فى القانون ويكون النعى من ثم على غير أساس».

(طعن رقم ٦٨٧ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٦/٢/١٠- لم ينشر)

٢٨ - المحكمة المختصة بنظر الدعوى:

دعوى المالك بالاخلاء هى فى حقيقتها دعوى بإنهاء «فسخ» عقود ايجار المستأجرين، واخلائهم من الأماكن المؤجرة لهم كأثر من أثار الانهاء (الفسخ)، ومن ثم فانه فى حالة رفع الدعوى خلال المدة الاتفاقية لعقود الايجار، فإن قيمة الدعوى تقدر بقيمة المقابل النقدى عن المدة الواردة بالعقود أو بقيمة المقابل النقدى عن المدة الباقية اذا كانت العقود قد نفذت فى جزء منها (م ٨/٣٧ مرافعات)، ويعتد فى هذا الشأن بأكبر العقود قيمة. وتكون المحكمة الجزئية هى المختصة بنظر الدعوى إذا كانت قيمتها لاتجاوز خمسة آلاف جنيه، بينما تكون المحكمة الابتدائية هى المختصة إذا جاوزت هذه القيمة (م٤٢، ٤٧ مرافعات).

أما إذا رفعت الدعوى بعد انتهاء المدة الاتفاقية لأى عقد من عقود

المستأجرين وفى فترة الامتداد القانونى للإيجار كانت المحكمة الابتدائية هى المختصة بنظر الدعوى باعتبارها دعوى غير مقدرة القيمة وتعتبر قيمتها بالتالى زائدة على خمسة آلاف جنيه (م٤١)[١] والمحكمة المختصة محلياً هى المحكمة الكائن فى دائرتها موطن أحد المستأجرين (م٣/٤٩).

(راجع التفصيل الجزء الأول بند ٧٢)

٢٩ - سلطة المحكمة فى القضاء بالإخلاء:

إذا تحققت المحكمة من توافر جميع الشروط التى أوجبها القانون للاخلاء بقصد الهدم وإعادة البناء، كان عليها القضاء بالاخلاء. فقضاؤها بالاخلاء وجوبى وليس لها سلطة تقديرية فى هذا الشأن[٢].

وعلة كون الإخلاء وجوبيا، أن الاخلاء فى هذه الحالة يتعلق بمصلحة عامة فهو يستهدف توسعة المبنى وزيادة عدد وحداته وهو مايسهم بصورة فعالة فى التخفيف من أزمة الاسكان.

وعلى المحكمة النص فى حكمها على موعد الإخلاء، وهذا الموعد يجوز أن يزيد على المهلة التى حددها المالك اذا كانت ظروف المستأجرين تقتضى ذلك.

واذا قضت المحكمة برفض دعوى الاخلاء استنادا إلى أن المشروع الذى قدمه المالك للبناء المزمع اقامته لاتتحقق به التوسعة بالشروط المطلوبة قانونا، فان ذلك لايمنع المالك من رفع دعوى جديدة يؤسسها على الرغبة فى اقامة

---

(١) قارن الدكتور عبد الناصر العطار فى مؤلفه شرح أحكام الإيجار ص ٦٤٥ هامش (١) إذيرى أن دعوى الإخلاء تكون دائما غير مقدرة القيمة وتختص بنظرها المحكمة الابتدائية (راجع فى التفصيل: الجزء الأول بند ٧٢).

(٢) السنهورى جـ ٦ ص ١١٣٧.

بناء أوسع أو أكبر من المشروع الذى قدمه فى الدعوى السابقة، ولايجوز القضاء بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها، لأن سبب دعوى الاخلاء ليس هو مجرد الرغبة فى الهدم لاعادة البناء بل الرغبة فى الهدم لاعادة البناء بشكل أوسع، ومن ثم فانه يكون لكل من الدعويين سبب مختلف عن الدعوى الأخرى(١).

وفى هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٥٣/٣/٢٦ فى الطعن رقم ٤٣٥ لسنة ٢١ ق بأن:

«لما كان الحكم اذ رفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها استند إلى أن المدعيين قد طلبا فى الدعوى السابقة الإخلاء لهدم المنزل واقامة طابقين جديدين مكان الطابقين المزمع هدمهما وقد رفضت المحكمة الدعوى لأن اعادة البناء كما كان وعلى نفس المساحة وبذات الارتفاع لايتحقق معه قصد الشارع من اجازة الاخلاء للهدم واعادة البناء وهى التوسعة فى الأماكن فاذا عاد المدعيان الآن وطلبا الهدم لاعادة البناء بحيث يحتوى على أكثر من دورين فقد اختلف السبب فى الدعوين لتحقق غرض الشارع فى هذه الدعوى بحصول التوسعة بالفعل، وكان هذا الذى جاء بأسباب الحكم مسوغا لاختلاف السبب فى الدعويين، فان النعى عليه بمخالفة القانون يكون على غير ساس».

ويكون الحكم الصادر فى دعوى الاخلاء قابلا للطعن فيه طبقا للقواعد العامة.

٣٠ - نفاذ الحكام الصادر بالاخلاء :

يكون الحكم الصادر من المحكمة بالإخلاء قابلا للنفاذ بعد ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به، ولو طعن عليه من المستأجرين أو من بعضهم بالاستئناف،

---

(١) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٦٧٦ - العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١٥١ وفى شرح أحكام الايجار ص ٦٤٦.

مع مراعاة أن الاستئناف فى هذه الحالة يكون غير مجد اذا تم تنفيذ الاخلاء وأعقبه هدم المبنى.

وقد قضت محكمة النقض:

«مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٥٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أنه إذا لم يوافق المستأجرون جميعا على الإخلاء بقصد الهدم لإعادة البناء بشكل أوسع خلال ثلاثة أشهر من تاريخ التنبيه عليهم بذلك جاز للمالك أن يلجأ للمحكمة المختصة للحصول على حكم بالإخلاء فإذا قبلت المحكمة طلب الإخلاء وقضى به فإن حكمها يكون قابلا للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به ولاينتظر لتنفيذه نتيجة الاستئناف ان كان قد طعن فيه بهذا الطريق».

(نقض رقم ١٦٩٧ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٧/٦/٨)

ويتعين على المحكمة النص فى الحكم على شموله بالنفاذ المعجل، وعلى الميعاد الواجب انقضاؤه قبل القيام بتنفيذه. ويلاحظ أن قانون المرافعات الجديد ألغى النفاذ المعجل الوجوبى ومع ذلك هذه حالة من حالات النفاذ الوجوبية[1].

ويلزم قبل التنفيذ بالحكم، اعلان الحكم على ماتقرره المادة ٢٨١ من قانون المرافعات، مع مراعاة الاجراءات والمواعيد المقررة فيها.

٣١ - لجوء المالك إلى القضاء المستعجل عند امتناع المستأجرين عن تنفيذ الاخلاء:

اذا امتنع أى من المستأجرين عن تنفيذ الاخلاء فى الموعد المحدد بالتنبيه المعلن إليه من المالك بعد موافقة جميع المستأجرين أو بعد حكم المحكمة

---

(١) الدكتور أحمد أبو الوفا التعليق على النصوص الاجرائية فى قانون ايجار الأماكن طبعة ١٩٨٢ ص ٣٤٥.

المختصة فى حالة عدم موافقتهم، وقيام المـالك بأداء التعويض المستحق، حق للمـالك الالتجاء إلى القضاء المستعجل بطلب طرد المستأجر الممتنع عن تنفيذ الاخلاء.

واختصاص القاضى المستعجل بالطرد فى هذه الحالة مقرر بنص خاص، ومن ثم فانه لايكون مكلفا بالتحرى عن شرط الاستعجال فى الدعوى.

وإذا كان الاخلاء يستند إلى موافقة جميع المستأجرين، تعين على القاضى المستعجل قبل القضاء بالطرد أن يتحقق أخذا من ظاهر الأوراق من موافقة المستأجر الممتنع، على الاخلاء، وفوات الميعاد المحدد فى التنبيه للاخلاء ومن أداء المـالك للتعويض أو ايداعه المحكمة المختصة ايداعا غير مشروط لصالح المستأجرين. واذا كان الاخلاء يستند إلى حكم صادر من محكمة الموضوع، تعيّن على القاضى المستعجل التحقق من صدور الحكم بالاخلاء وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به حتى ولو كان مستأنفا. فاذا استبان له تخلف أحد الشروط سالفة الذكر أو أن الوقوف عليه يستلزم بحثا موضوعيا يمس أصل الحق، أو أثيرت أمامه منازعة حول توافره استبان له جديتها، قضى بعدم اختصاصه بنظر الدعوى[١].

---

(١) المستشـار مصطفى هرجه فى الجديد فى القضاء المستعجل الطبعة الثانية مايو ١٩٨٢ ص ٨١ وما بـعدهـا.

مـــادة (٥١)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

لاتسرى أحكام هذا الفصل على المبانى المؤجرة لاستعمالها دورا للتعليم حكومية أو خاصة تخضع للإشراف الحكومى وكذلك المستشفيات العامة أو الخاصة الخاضعة لإشراف وزارة الصحة ومحطات تموين وخدمة السيارات أو المنشآت السياحية أو الفندقية أو المصرفية وغيرها من المنشآت ذات الأهمية للاقتصاد أو الأمن القومى أو التى تقدم خدمات عامة للجمهور والتى يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد موافقة الوزير المختص.

أما غير ذلك من المبانى المؤجرة للجهات الحكومية أو لوحدات الادارة المحلية[1] أو الهيئات العامة أو لوحدات القطاع العام فتسرى عليها أحكام هذا الفصل على أن تزاد المهلة بالنسبة إليها إلى ثلاث سنوات من تاريخ التنبيه بالاخلاء اذا طلبت الجهة المستأجرة الافادة من هذه المهلة وذلك مقابل التنازل عن تعويض الاخلاء.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى علي المـــادة كما هي.

الشـــــرح

٣٢ - المبانى التى لايجوز اخلاؤها للهدم واعادة البناء بشكل اوسع:

نصت المـادة على استثناء بعض المبانى من الخضوع لأحكام الفصل

---

(١) معدلة بالقانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٨٨.

الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ومقتضى هذا الاستثناء أنه لايجوز طلب اخلاء هذه الأماكن بقصد هدمها واعادة بنائها بشكل أوسع.

وواضح من النص أن كافة هذه المبانى مؤجرة لغير أغراض السكنى. وهو ما أكدته محكمة النقض فى حكم لها ذهبت فيه إلى أن:

«المادة ٥١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بصريح نصها لاتسرى الا على المبانى المؤجرة لغير أغراض السكن، يؤيد ذلك مانصت عليه المادة ٤٩ من نفس القانون الواردة فى نفس الفصل من أنه «يجوز لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكنى أن ينبه على المستأجرين باعلان على يد محضر باخلاء المبنى بقصد اعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وذلك وفقا للشروط والأوضاع الآتية . . .» ويترتب على ذلك أن نص المادة ٥١ سالف الذكر لاينطبق على الأراضى الفضاء المؤجرة».

(الطعنان رقما ٦٣٥، ٦٤٠ لسنة ٥٤ ق ١٩٨٤/١٢/٢٧)

وهذه المبانى تشمل:

١ - المبانى المؤجرة لاستعمالها دورا للتعليم سواء أكانت حكومية أم خاصة خاضعة للاشراف الحكومى. ولاتهم التسمية التى تطلق على هذه الدور طالما أنها مخصصة للتعليم، أو نوع التعليم أو المرحلة المخصصة له. فتشمل مدارس التعليم العام والتعليم الفنى والمعاهد والكليات وتأخذ حكم هذه المبانى، المبانى الملحقة بها، كأن يكون هناك مبنى مؤجرا لاستعماله معملا أو مخزنا لاحدى دور التعليم.

٢ - المستشفيات العامة أو الخاصة الخاضعة لاشراف وزارة الصحة.

٣ - محطات تموين وخدمة السيارات سواء أكانت حكومية أم خاصة مملوكة للأفراد أو الشركات .

٤ - المنشآت السياحية والفندقية، سواء أكانت حكومية أم غير حكومية.

٥ - المنشآت المصرفية (البنوك).

٦ - المنشآت الأخرى ذات الأهمية للاقتصاد الوطنى أو الأمن القومى أو التى تقدم خدمات عامة للجمهور والتى يصدر بتحديدها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد موافقة الوزير المختص.

وهذه القرارات هى:

(أ) قرار وزير الاسكان رقم ١٥٣ لسنة ١٩٨٠[١] الذى نص فى مادته الأولى على عدم سريان أحكام هذا الفصل على المبانى المؤجرة للأغراض الآتية:

١ - المخابز البلدية والإفرنجية المرخص بها والخاضعة لاشراف وزارة التموين.

٢ - الجمعيات الاستهلاكية المرخص لها والتابعة لشركات القطاع العام الخاضعة لإشراف وزارة التموين.

٣ - مخازن التبريد والثلاجات.

٤ - مطاحن الغلال التى تشرف عليها وزارة التموين.

٥ - الجمعيات التى تؤدى خدمات تعليمية أو صحية أو اجتماعية للكافة والتى تسرى عليها المادة ٦٣ من القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٤ فى شأن الجمعيات والمؤسسات الخاصة.

٦ - المبانى المؤجرة لمناطق ومكاتب وفروع الهيئة العامة للتأمين والمعاشات والهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية وبنك ناصر الاجتماعى.

(ب) قرار وزير الاسكان رقم ١٧١ لسنة ١٩٨٠[٢] الذى نص فى مادته الأولى على عدم سريان أحـكام هذا الفصل على المنشآت الصناعية الحاصلة

---

(١) الوقائع المصرية العدد ١٢٧ فى ١٩٨٠/٥/٣١.

(٢) الوقائع المصرية العدد ١٥٠ فى ١٩٨٠/٦/٢٨.

على كافة التراخيص القانونية والتي يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٥٨ بتنظيم وتشجيع الصناعة وتتمتع بعضوية الغرف الصناعية ومسجلة بالسجل الصناعي.

(جـ) قرار وزير الدولة للتعمير والاسكان رقم ٩٦ لسنة ١٩٨٤[١] الذى نص فى مادته الأولى على عدم سريان أحكام الفصل الأول من الباب الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على المبانى المؤجرة للمنظمات النقابية العمالية.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«إذ كان الواقع فى الدعوى أن وزير الإسكان أصدر القرار رقم ٩٦ لسنة ١٩٨٤ ونص فى مادته الأولى على أنه لاتسرى أحكام الفصل الأول من الباب الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه على المبانى المؤجرة للمنظمات النقابية العمالية وصدر هذا القرار مستكملا فى ظاهرة مقومات القرار الإدارى غير المشوب بعيب يجرده، من هذه الصفة الإدارية وينحدر به إلى درجة العدم مما لايجوز معه لجهة القضاء العادى التعرض له فى أحكامها صراحة أو ضمنا بالإلغاء أو التأويل أو وقف التنفيذ أو التعويض عن الأضرار الناشئة عنه لدخول ذلك فى الاختصاص الولائى لجهة القضاء الإدارى دون غيرها عملا بالمادة ١٥ من قانون السلطة القضائية رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ والمادة العاشرة من قانون مجلس الدولة رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢».

(طعن رقم ٥٧٥ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٠/٥/٩)

(د) قرار وزير الاسكان والمرافق رقم ١٨٢ لسنة ١٩٨٤[٢] الذى نص فى مادته الأولى على عدم سريان أحكام الفصل الأول من الباب الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على المبانى المؤجرة للمؤسسات الصيدلية.

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٨٦ فى ١٩٨٤/٤/٩.

(٢) الوقائع المصرية العدد ٢٨٧ فى ١٩٨٤/٢/١٧.

(هـ) قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ١٥٨ لسنة ١٩٨٥[1] الذى نص في مادته الأولى على عدم سريان أحكام الفصل الأول من الباب الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على المبانى المؤجرة للمؤسسات الصيدلية.

(و) قرار وزير الاسكان رقم ٤٨٢ لسنة ١٩٨٨[2] الذى نص فى مادته الأولى على أنه فى تطبيق أحكام الفصل الأول من الباب الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه بعاليه تعتبر مصانع وورش والمخازن الخاصة بالشركة العامة للمقاولات والأعمال الصحية والتكميلية الكائنة بالعقارين رقم ٨، ١٤ شارع معمل الصابون بغمرة محافظة القاهرة من المنشآت ذات الأهمية للاقتصاد القومى التى يسرى فى شأنها حكم المادة ٥١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٨/٣/٣١ في الطعنين رقمي ٩١٤، ٩٣٢ بأن:

«لئن كان النص فى المادة ٤٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أجاز لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكن أن يقوم بهدمه وإعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وفقا للشروط والأوضاع المبينة فى هذا النص، إلا أن المشرع لم يشأ أن يجعل حكم هذا النص عاما يسرى على كل المبانى غير السكنية وإنما استثنى بعضها حرصا على استمرار بعض الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية التى تقدم خدمات عامة للجمهور فنص فى المادة ١/٥١ من هذا القانون على أنه «لاتسرى أحكام هذا الفصل على المبانى المؤجرة لاستعمالها دورا للتعليم حكومية أو خاصة تخضع للإشراف الحكومى، وكذلك المستشفيات العامة والخاصة الخاضعة لإشراف وزارة الصحة، ومحطات تموين وخدمة السيارات أو المنشآت السياحية أو الفندقية أو المصرفية وغيرها من المنشآت ذات الأهمية للاقتصاد أو الأمن القومى أو التى تقدم خدمات عامة للجمهور والتى يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد موافقة الوزير المختص» . بما مفاده أن المشرع حدد على سبيل

---

(١) الوقائع المصرية العدد ١٠٧ فى ١٩٨٥/٥/٨.

(٢) الوقائع المصرية العدد ٦٣ فى ١٩٨٩/٣/١٤.

الحصر المباني غير السكنية المستثناة من أحكام الهدم لإعادة البناء، وبالنسبة للمنشآت ذات الأهمية للاقتصاد أو الأمن القومي التي تقدم خدمات عامة للجمهور فقد فوض المشرع وزير الإسكان في إصدار القرارات اللازمة لتحديد مايدخل في نطاق تلك المنشآت بناء على طلب الوزير المختص، ومن ثم فإن المعول عليه في تحديد هذه المباني هو بما يصدره وزير الإسكان من قرارات، وبناء على هذا التفويض أصدر وزير الإسكان القرار رقم ١٥٣ لسنة ١٩٨٠ في ١٩٨٠/٥/٣١ باستثناء المخابز والمجمعات الاستهلاكية ومخازن التبريد والثلاجات ومطاحن الغلال والجمعيات التي تؤدي خدمات تعليمية أو صحية أو اجتماعية للكافة والمباني المؤجرة لمناطق ومكاتب وفروع الهيئة العامة للتأمين والمعاشات والهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية وبنك ناصر الاجتماعي، كما أصدر وزير الإسكان القرار رقم ١٧١ لسنة ١٩٨٠ في ١٩٨٠/٦/٢٨ باستثناء المنشآت الصناعية الحاصلة على كافة التراخيص القانونية والتي يسرى عليها القانون رقم ٢١ لسنة ١٩٥٨ بتنظيم وتشجيع الصناعة وتتمتع بعضوية الغرف الصناعية ومسجلة بالسجل الصناعي، إذ توجب المادة الثامنة من القانون رقم ٢١ سنة ١٩٥٨ على المنشآت الصناعية القائمة وقت العمل به قيد اسمها لدى وزارة الصناعة في سجل يعد لهذا الغرض، ولما كان البين من الأوراق أن محلي الطاعنين من المحلات التجارية . . . بما مؤداه أن المحلين يخرجان عن نطاق الحظر الوارد بالمادة ٥١من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ وقراري وزير الإسكان رقمي ١٥٣، ١٧١ لسنة ١٩٨٠ سالفي الذكر).

(ذات المبدأ: طعن رقم ٥٧٥ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩٠/٥/٩)

ولايلزم لسريان الاستثناء سالف الذكر أن تكون جميع وحدات المبنى مؤجرة للأغراض السابقة، وانما يكفي أن يشتمل المبنى على وحدة واحدة مؤجرة لأى من هذا الأغراض.

والحكمة في هذا الاستثناء أن هذه الأماكن تؤدى أنشطة هامة تتعلق

بالصالح العام وقد وازن المشرع بين ماتحققه هذه الأماكن للصالح العام وبين الصالح العام الذى يتحقق من هدمها واعادة بنائها بشكل أوسع، فرأى تغليب الأمر الأول.

٣٣ - قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى والقضاء بعدم دستوريته الفقرة الثانية من المادة الأولى منه :

بتاريخ ١٩٨٢/٦/١٠ صدر قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى[(١)] ونص فى مادته الأولى على أن:

«١ - تنقل إلى الوحدات المحلية كل فى دائرة اختصاصها، الاختصاصات التى تباشرها حاليا وزارة الاسكان وفقا للقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها فى المجالات الآتية:

. . . . . تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر . . . .

- هدم المبانى غير الآيلة للسقوط . . . إلخ.

٢ - ويستبدل بعبارتى وزارة الاسكان، وزير الاسكان عبارت المحافظة المختصة والمحافظ المختص أينما وردت فى القوانين واللوائح والقرارات المعمول بها فى المجالات السابقة».

ومقتضى هذا النص أن الاختصاص بتحديد المنشآت ذات الأهمية للاقتصاد أو الأمن القومى أو التى تقدم خدمات للجمهور، التى لاتسرى عليها أحكام هذا الفصل، أصبح من اختصاص المحافظين كل فى نطاق محافظته بدلا من وزير الإسكان والتعمير (وزير الإسكان والمرافق الآن).

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ٢٥ فى ١٩٨٢/٦/٢٤ (منشور بقسم التشريعات) - وقد استبدلت عبارة «الإدارة المحلية» بعبارة «الحكم المحلى» بموجب القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٨٨.

وقد ذهبنا في طبعة سابقة من الكتاب أن هذا القرار الجمهوري جاء مخالفا للقانون ومشوبا بغصب السلطة الأمر الذي يصل به إلى حد الانعدام ويجب على المحاكم عدم إعماله والالتفات عنه[1].

غير أن المحكمة الدستورية العليا قضت بجلسة ١٧ مايو سنة ١٩٨٦ في الدعوى رقم ٥ لسنة ٥ القضائية «دستورية» بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ في شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلي فيما تضمنته من استبدال عبارة «المحافظ المختص» بعبارة «وزير الإسكان» الواردة بالفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

---

(١) وقد استندنا في ذلك إلى ما يأتي:

أولا : ان هذا القرار لايعد من قبيل التفويض في بعض الاختصاصات الذى نظمه القرار بقانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٦٧. لأن الاختصاصات التي نقلها القرار إلى المحافظين مقررة لوزير الاسكان وليس لرئيس الجمهورية، والتفويض في الاختصاص لابد وأن يصدر من صاحب الاختصاص نفسه دون غيره ولو كان الغير ممن له سلطة رئاسية على صاحب الاختصاص، أي أنه لايجوز لرئيس الجمهورية أن يفوض اختصاصات الوزراء لغيرهم.

ثانيا : أن اختصاصات وزير الاسكان والتعمير المشار إليها بالقرار الجمهوري واردة بنصوص بعض القوانين من أمثلتها القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن ثم فان نقل هذه الاختصاصات إلى المحافظين يكون في واقع الأمر تعديلا لهذه القوانين وتعديل القوانين من اختصاص السلطة التشريعية وليس من اختصاص السلطة التنفيذية.

وعلى ذلك فان القرار المشار إليه وهو قرار ادارى صادر من السلطة التنفيذية يكون قد انطوى على اعتداء على السلطة التشريعية أي مشوب بغصب السلطة الأمر الذى ينحدر به إلى حد الانعدام.

(الدكتور سليمان الطماوي النظرية العامة للقرارات الإدارية ص ٣٣٠ وما بعدها، والأحكام المشار إليها بهذا المؤلف. وقد أيدنا في هذا الرأى الدكتور سليمان مرقس في مؤلفه شرح قانون إيجار الأماكن الجزء الثاني الطبعة الثامنة ١٩٨٣ ص ٦٧٩ الهامش).

وقد نشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية العدد (٢٢) بتاريخ ١٩٨٦/٥/٢٩.

والمقرر وفقا للمادة ٤٩ من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بإصدار المحكمة الدستورية العليا أن أحكام المحكمة فى الدعاوى الدستورية وقراراتها بالتفسير ملزمة لجميع سلطات الدولة وللكافة. فهذه الأحكام لها حجية مطلقة بحيث لايقتصر أثرها على الخصوم فى الدعاوى التى صدرت فيها وإنما ينصرف هذا الأثر إلى الكافة.

ويسرى هذا الحكم اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره بالجريدة الرسمية (م٤٩ ق ٤٨ لسنة ١٩٧٩) ومن ثم فإنه يسرى اعتبارا من ١٩٨٦/٥/٣٠.

وقد ورد نص المادة ٤٩ المذكورة فى بعض القوانين المقارنة واستقر الفقه والقضاء - على ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون - على أن مؤداه هو عدم تطبيق النص ليس فى المستقبل فحسب وإنما إلى الوقائع والعلاقات السابقة على صدور الحكم بعدم دستورية النص على أن يستثنى من هذا الأثر الرجعى الحقوق والمراكز التى تكون قد استقرت عند صدوره بحكم حاز قوة الأمر المقضى أو بانقضاء مدة تقادم.

(راجع الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بأسبابه كاملة وتفصيلات أخرى الجزء الأول بندى ١٦، ١٧).

٣٤ - المبانى التى لايجوز إخلاؤها للهدم وإعادة البناء إلا بعد منح مستأجريها مهلة أطول:

تشمل هذه المبانى، المبانى المؤجرة للجهات الحكومية التى لم ترد بالبند السابق، وكذا المبانى المؤجرة لوحدات الإدارة المحلية أو للهيئات العامة أو لوحدات القطاع العام.

وهذه المبانى تخضع لأحكام الاخلاء للهدم لاعادة البناء بشكل أوسع المنصوص عليها فى المادتين ٤٩، ٥٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وانما خصها المشرع بميزة عن غيرها من الأماكن لما لها من صفة عامة أو استهدافا للصالح العام.

ومقتضى هذه الميزة أنه اذا نبه على هذه الجهات بالاخلاء، كان لها أن تطلب من المالك مد مهلة الاخلاء المنصوص عليها فى المادة ٤٩/(هـ) إلى ثلاث سنوات من تاريخ التنبيه بالاخلاء مقابل تنازلها عن تعويض الاخلاء المنصوص عليه فى الفقرة (د) من المادة ٤٩. وافادة الجهات المشار إليها من المهلة جوازى لها، فلها أن تطلب الافادة منها وفى هذه الحالة يتعين على المالك اجابتها إلى ذلك، وتفقد حقها فى تقاضى التعويض.

ولها أن تقبل الاخلاء فى المهلة العادية وفى هذه الحالة يبقى حقها قائما فى تقاضى تعويض الاخلاء.

وليس للمالك اجبار هذه الجهات على قبول أى من الأمرين.

أما إذا طلبت الجهات المذكورة الافادة من مهلة ثلاث السنوات مع تمسكها بتقاضى التعويض فان ذلك يكون مسقطا لحقها فى الافادة من هذه المهلة.

ويرى البعض - بحق - انه اذا كانت هذه الجهات لاتستأجر جميع وحدات المبنى بل تستأجر بعضها فقط، فان مدة ثلاث السنوات المذكورة تعتبر بنص القانون مكملة لمدة عقودها الاتفاقية، ولايجوز اخلاء أحد من المستأجرين الآخرين قبل انتهاء هذه المهلة ولو انقضت مدة عقودهم قبل ذلك لأن الاخلاء مطلوب لهدم البناء كله، وهذا ممنوع طول المهلة التى تتمسك بها تلك الجهات[1].

---

(١) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٦٨١.

مـــادة (٥٢)

من القانون رقم ٤٩ لسـنة ١٩٧٧

على المــالك أو خلفه العــام أو الخاص أن يتم الهدم فى مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ اخلاء المبنى كله. وأن يشرع فى اعادة البناء خلال ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء الهــدم.

فاذا لم يتم الهدم خلال المــدة المشــار إليها دون عذر مقبول كــان لمن يرغب من المســتأجرين بحكم من قاضى الأمــور المستعجلة الحق فى العودة إلى شغل وحدته متى كان ذلك ممكنا، والا كـان له الحق فى تعويض قانونى مماثل للتعــويض المنصـوص عليـه فى المــادة (٤٩) بالاضـافـة إلى حـقـه فى الاحتفاظ بالتعويض الذى تقاضاه من المــالك عند موافقته على الاخلاء، وذلك كله دون اخلال بحقه فى المطالبة قضـاء بما يزيد على هذا التعويض إن كان له مقتض.

القانـون رقم ١٣٦ لسـنة ١٩٨١

- أبقى على المـــادة كمــا هى.

الشـــــــــرح

٣٥ - مواعيد الهدم وإعادة البنـاء :

أوجب النص على المــالك أو خلفه العام كورثته فى حالة وفاته، أو خلفه الخاص كمشترى المبنى بعقد مسجل، أن يتم هدم المبنى فى خلال ثلاثة أشهر من تاريخ اخلاء المبنى كله. فاذا كان المــالك الأصلى قد بدأ فى أعمال الهدم ثم انتقلت ملكية العقار إلى خلفه العام أو الخاص خلال فترة الهدم، فان هذا الخلف يلتزم باتمام البناء فى خلال ثلاثة أشهر من تاريخ اخلاء المبنى

كله، وهو وضع يتنافى وروح العدالة لأن الخلف لم يكن مسئولا عن الهدم منذ تاريخ الاخــلاء.

كما يلاحظ أن المــدة المحددة فى النص لانهاء الهدم قد تكون غير كافية فى المبانى الضخمة لاسيما إذا كان هناك عجز فى الايدى العاملة، وكان من الأنسب أن تختلف المــدة المحددة للهدم بحسب حجم المبنى.

وقد ألزم النص المــالك أو الخلف العام أو الخلف الخاص بأن يشرع فى اعادة البناء خلال ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء الهدم. ولايكفى لتحقق الشروع فى البناء مجرد تشوين المواد اللازمة للبناء بالأرض المزمع بناؤها، أو حتى حفر الأساسات، وانما يجب البدء فى الأعمال التنفيذية للبناء باقامة الأساسات.

جزاء عدم اتمام الهدم فى الميعاد:

٣٦ - (أ) - حق المستأجر فى العودة إلى شغل وحدته اذا كان ذلك ممكنا:

اذا لم يتم الهدم خلال المدة المشار إليها فى البند السابق، دون عذر مقبول كان لمن يرغب من المستأجرين بحكم من قاضى الأمور المستعجلة الحق فى العودة إلى شغل وحدته متى كان ذلك ممكنا.

ولايشترط أن يصل العذر الذى يمنع المــالك من اتمام الهدم فى الميعاد المحدد إلى مرتبة القوة القاهرة، فيكفى مثلا أن تكون هنا ندرة فى عمال الهدم أو أن يضطر المــالك إلى اتخاذ احتياطات للمحافظة على المبانى المجاورة[1]. انما لاتعتبر ضخامة المبنى عذرا يبرر للمــالك التأخير فى اتمام الهدم لأن النص حدد المدة سالفة الذكر لاتمام هدم جميع المبانى أيا كان حجمها[2] (راجع البند السابق فى نقد مسلك المشرع فى هذه المسألة).

---

(١) العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١٥٤.

(٢) عكس ذلك العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١٥٤.

ويخضع العذر المدعى به لتقدير القاضى المستعجل.

ويجب للحكم بعودة المستأجر إلى شغل وحدته أن تكون عودة المستأجر ممكنة بأن تكون الوحدة مازالت صالحة لشغلها، بأن تكون قائمة لم يشملها الهدم الكلى أو الجزئى أو لم يتم ازالة بعض أجزائها الهامة مثل النوافذ والأبواب والتركيبات الصحية والكهربائية بحيث تصبح غير صالحة للاستعمال.

ويجب على القاضى المستعجل قبل الحكم بالعودة التحقق من توافر الشروط المذكورة من ظاهر أوراق الدعوى، فاذا لم تتوافر هذه الشروط أو أثيرت منازعة من المالك بشأن توافر أحدها، استبان له جديتها فانه يقضى بعدم اختصاصه بنظر الدعوى لأن فى القضاء بتمكين المستأجر من العودة إلى الوحدة التى كان يشغلها فى هذه الحالة مساس بأصل الحق[1].

واختصاص القاضى المستعجل فى هذه الحالة مقرر بنص صريح فلا يكون القاضى المستعجل مكلفا بالتحرى عن توافر شرط الاستعجال فى الدعوى.

٣٧ - (ب) - حق المستأجر فى التعويض اذا كانت عودته إلى شغل وحدته بالمبنى غير ممكنة:

اذا لم يقض للمستأجر بالعودة إلى شغل وحدته لأن ذلك أصبح غير ممكن على التفصيل السابق، لم يبق أمام المستأجر سوى حقه فى التعويض.

وهذا التعويض تعويض قانونى أى حدده القانون جزافا. وهو يعادل تعويض الاخلاء المنصوص عليه فى المادة ٤٩ والذى تناولناه فى بند (٢٢). وحده الأدنى ألفا جنيه، ويستحق المستأجر هذا التعويض بالاضافة إلى احتفاظه بتعويض الاخلاء المشار إليه الذى قبضه من المالك، وهذا لايخل بحق

---

(١) الأستاذ مصطفى هرجه التزامات المؤجر والمستأجر فى ضوء قانونى المساكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى مجال القضاء المستعجل ١٩٨٢ ص ١٤٩ وما بعدها.

المستأجر فى المطالبة بتعويض اضافى يغطى كل ما أصابه من ضرر ناشىء عن عدم عودته إلى وحدته السابقة يجاوز التعويض الجزافى سالف الذكر. وبهذا يحصل المستأجر على تعويض الاخلاء والتعويض الجزافى الذى يماثله، والتعويض الاضافى الذى يغطى الاضرار التى تجاوز التعويض الجزافى[1].

٣٨ - المحكمة المختصة بدعاوى التعويض:

ترفع دعاوى التعويض بأنواعه الثلاثة سالفة الذكر: تعويض الاخلاء والتعويض الجزافى والتعويض الاضافى أمام محكمة الموضوع، ويخضع تقدير التعويض الاضافى للسلطة التقديرية للقاضى ولا شأن للقاضى المستعجل بأنواع التعويض الثلاثة. فالقاضى المستعجل لاينظر الا فى طلب المستأجر العودة إلى العين فقط ويقضى به اذا كان ذلك ممكنا ويترك طلب التعويض للقاضى الموضوعى. ذلك أن فى قضاء القاضى المستعجل بالتعويض ما يمس أصل الحق الأمر الذى يخرج عن ولايته[2].

٣٩ - الجزاء الجنائى على التأخير فى الهدم عن الميعاد:

أنظر شرح المادة ٧٨.

---

(١) العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١٥٤ ومابعدها، وفى شرح أحكام الايجار ص ٦٤٩.

(٢) عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ١٥٨ - العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١٥٤ - مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٦٨٣ - وعكس ذلك تصريح المستشار القانونى لوزارة الاسكان عند مناقشة المادة بمجلس الشعب جلسة ١٩٧٧/٨/٣ فقد ذهب إلى أن قاضى الأمور المستعجلة إما أن يحكم باعادة المستأجر اذا كان ممكنا واما أن يحكم له بالتعويض.

مـــــادة (٥٣)

من القانون رقم ٤٩ لســنة ١٩٧٧

إذا تم الهـدم ولم يشرع المـالك أو خلفـه فى البناء خلال المـدة المشار اليها فى المـادة السابقة، أو شرع فى البناء ثم تعمد عدم اتمامه فى الوقت الذى تحدده الجهة المختصة بشئون التنظيم جاز للمحافظ أن يعهـد إلى إحدى الجهات القيام بالبناء أو تكملته على حساب المـالك وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير. ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذى قامت بانشائه أو استكماله من ذات مرتبة الامتياز المقرر للمبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين طبقا لنص المـادة (١١٤٨) من القانون المدنى.

ويكون للجهة المشار إليها تأجير المبنى واقتضاء أجرته إلى أن تستوفى المبالغ التى أنفقتها والمصروفات الإدارية، ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠٪ من تلك الأجرة شهريا.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المـادة كما هى.

الشـــــرح

٤٠ - المقصـود بتعمد عدم اتمام البناء :

المقصود بتعمد عدم اتمام البناء بعد الشروع فيه، هو أن يتوقف المـالك عن اتمام البناء عن ارادة وقصد، فيخرج عن ذلك توقف المـالك عن البناء لسبب لادخل لارادته فيه، ومثل ذلك أن تكون هناك ندرة فى مواد البناء أو الأيدى العاملة.

كما يخرج عن ذلك توقف المالك عن البناء نتيجة اهمال منه كأن يكون قد تأخر فى شراء بعض مواد البناء الموجودة فى السوق حتى نفذت منه.

٤١ - حق المحافظ فى استكمال البناء :

اذا تم الهدم ولم يشرع المالك أو خلفه فى البناء خلال المدة المشار اليها فى المادة (٥٢) أو شرع فى البناء ثم تعمد عدم اتمامه فى الوقت الذى تحدده له الجهة المختصة بشئون التنظيم فانه يجوز للمحافظ المختص أن يعهد إلى احدى الجهات المختصة القيام بالبناء أو تكملته على حساب المالك وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير.

وقد صدر قرار وزير الاسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ونصت المادة ٢٧ منه على اتباع أحكام المواد (٨ - ١٢) - المنصوص عليها فى الباب الثانى من اللائحة - فى هذا الصدد ثم صدر بعد ذلك قرار وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضى رقم ١٠٧ لسنة ١٩٨٣ (المنشور بالوقائع المصرية العدد ٨٣ بتاريخ ١٩٨٣/٤/٦) الذى أتى بأحكام جديدة فى هذا الشأن، ونص فى المادة الثامنة منه على إلغاء الباب الثانى من اللائحة التنفيذية المشار إليها.

وقد أوردنا الأحكام الجديدة الواردة بالقرار المذكور فى الجزء الأول من الكتاب بند (١١٣) ونحيل إليه فى بيانها - (راجع أيضا ماجاء ببند ٣٣ من هذا الجزء عن قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى).

واذا كان النص قد أجاز الاجراء السابق فى حالة شروع المالك أو خلفه فى البناء ثم تعمده عدم اتمامه فى الوقت الذى تحدده الجهة المختصة بشئون التنظيم، فان هذا الإجراء لايتبع فى حالة عدم شروع المالك أو خلفه فى البناء أصلا، الا اذا كان عدم الشروع فى البناء عمديا لأنه لايوجد أدنى مبرر للتفرقة بين الحالتين.

٤٢ - اثبات تعمد المالك عدم الشروع فى البناء أو عدم اتمامه :

لم تبين المادة الجهة المختصة بتقرير تعمد المالك عدم الشروع فى البناء أو عدم اتمامه بعد الشروع فيه، ولايصح أن يفهم من تخويلها المحافظ الحق فى أن يعهد إلى احدى الجهات بالبناء أو تكملته بأنها ناطت بالمحافظ هذا الاختصاص لاسيما وأن هناك نتائج خطيرة تترتب على ذلك.

والذى نراه أن الجهة المختصة بذلك هى محكمة الموضوع. وهى المحكمة الابتدائية باعتبار النزاع غير مقدر القيمة. ويجب أن يصبح الحكم الصادر منها فى هذا الشأن نهائيا طبقا للقواعد العامة(١).

وترفع الدعوى فى هذه الحالة من المحافظ ومن كل ذى مصلحة.

ولايجوز تخويل هذا الاختصاص للقاضى المستعجل لأن الفصل فى هذا الأمر مما يستلزم اجراء تحقيق أو ندب ذوى الخبرة. وهو مايتضمن مساسا بأصل الحق ينأى عن اختصاص القاضى المستعجل.

٤٣ - حق الامتياز المقرر للجهة المختصة التى تتولى اقامة البناء او استكماله :

خول النص الجهة الادارية التى تتولى اقامة البناء أو استكماله، حق امتياز بالنسبة للمبالغ التى أنفقتها على المبانى من ذات مرتبة الامتياز المقرر للمبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين طبقا لنص المادة (١١٤٨) من القانون المدنى.

(راجع فى تفصيل حق الامتياز الجزء الأول من المؤلف بند ١٠٨).

---

(١) من هذا الرأى مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٦٨٥- العطار فى شرح أحكام الايجار ص ٦٥٠- وراجع فى نقد النص محمد عبد الرحيم عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ١٥٩ اذ يرى أن عبارات النص فى هذا الشأن غامضة ومطاطة.

٤٤ - حق الجهة الادارية التى تتولى اقامة البناء او استكماله فى تاجيره لاستيفاء حقوقها :

خول النص الجهة الادارية التى تتولى اقامة البناء أو استكماله الحق فى تأجير المبنى بعد تمامه، وأن تتقاضى أجرته من المستأجرين حتى تستوفى المبالغ التى أنفقتها على البناء، وكذلك المصاريف الادارية.

وكان المشروع المقدم من الحكومة ينص على حق الجهة الادارية المشار اليها فى تقاضى فوائد المبالغ التى أنفقتها ولكن لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب حذفت الفوائد وأحلت محلها المصاريف الادارية تطبيقاً لأحكام الشريعة الاسلامية(١).

وبعد استيفاء الجهة الادارية لحقوقها يعود المبنى إلى مالكه فيتقاضى أجرته.

ويتعين على الجهة الادارية فى تأجيرها لوحدات المبنى أن تراعى حكم المادة ٥٤ من القانون التى تعطى لمستأجرى الوحدات التى تم هدمها الحق فى شغل الوحدات بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه على التفصيل الوارد بها والذى سيأتى بيانه، ومن ثم فان اجراءات تأجير العقار المنصوص عليها فى المادة (٢٨) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تسرى فى شأن التأجير لهؤلاء المستأجرين السابقين (أنظر بند ٤٩).

٤٥ - حق المالك فى استصدار حكم بحصوله على ٢٠٪ من الاجرة :

لم يغفل النص رعاية المالك أو خلفه فى حالة تأجير المبنى بمعرفة الجهة

---

(١) تقرير لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب.

الادارية التى قامت ببنائه أو باتمام بنائه، فأجاز له استصدار حكم من المحكمة المختصة بحصوله على ٢٠٪ من الأجرة شهريا.

وقضاء المحكمة للمالك بهذه النسبة من الأجرة جوازى لها وخاضع لتقديرها، ومن مبررات استجابة المحكمة لطلب المالك أو خلفه أن تكون أجرة المبنى بعد خصم النسبة المذكورة منها كافية للوفاء بمستحقات الجهة الادارية فى فترة معقولة.

مـــادة (٥٤)

من القانـون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

لمستأجرى الوحدات التى يتم هدمها وفقا لأحكام هذا الفصل الحـق فى شغل الوحدات بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه ويلتزم المـالك أو خلفه العام أو الخاص بإنشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ما لم تحل التـشريعات السارية دون ذلك. وفى هذه الحالة يستحق المستأجر تعويضا آخر مساو للتعويض المنصوص عليه فى المـادة ٤٩ من هذا القانون.

ويلتزم المـالك باخطار مستأجرى وحدات العقار المهدوم بإتمام اعادة البنـاء بانذار على يـد محضر، يرسل اليـهم على محال اقامتهم التى يخطرون بها المـالك عند الاخلاء، وذلك خلال مدة لاتجاوز شهرا من تاريخ إتمام البنـاء.

وعلى المستأجر ابداء رغبته بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول فى شغل وحدة فى العقار المنشأ فى مدة لاتتجاوز شهرا من تاريخ اخطاره والاسقط حقـه فى ذلك.

وتحدد بقرار من وزير الاسـكان والتعمير قواعد واجراءات وأولويات شغل مستأجرى العقار المهدوم لوحدات المبنى الجديد.

القانون رقم ١٣٦ لسـنة ١٩٨١

- أبقى على المـادة كمـا هى.

الشـــرح

٤٦ - حق مستأجري الوحدات التي يتم هدمها فى شغل وحدات بالعقار الجـديد:

أعطى النص لمستأجرى الوحدات التى يتم هدمها وفقا لأحكام الفصل الأول من الباب الثانى من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الحق فى شغل وحدات بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه بدلامن الوحدات التى كانوا يستغلونها. ويسرى ذلك على الوحدات السكنية التى كانت مؤجرة لغير السكنى[١]. ولذلك فقد ألزم النص المالك أو خلفه العام أو الخاص بانشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة. ولكى يكفل تحقيق المؤجر لهذا الالتزام أورد ضمن شروط الاخلاء المنصوص عليها فى المادة ٤٩ من القانون حصول المالك على التصاريح والتراخيص والموافقات اللازمة للهدم واعادة البناء وفقا لأحكام القانون، على أن يتضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فى الوحدات المرخص بهدمها.

(راجع بند ١٨).

ولايعفى المالك أو خلفه العام أو الخاص من هذا الالتزام الا أن تحول التشريعات السارية دون انشاء هذه الوحدات، وذلك على التفصيل الموضح ببند(١٨).

وفى الحالة الأخيرة يثبت للمستأجر الحق فى تقاضى تعويض من المالك أو خلفه العام أو الخاص (أنظر بند ٤٨).

٤٧ - مناط أحقية المستأجر فى شغل وحدة بالعقار الجديد وفى التعويض المنصوص عليه بالمادة ٤٩:

المناط فى أحقية المستأجر فى شغل وحدة بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه

---

(١) نقض طعن ٩٣٤ لسنة ٥٤ ق ١٩٨٥/٣/٢٠ - وقد جاء بهذا الحكم: «حق مستأجر العقار الذى هدم وأعيد بناؤه فى العودة إلى شغل وحدة مناسبة به. سريان ذلك على الوحدات السكنية والمؤجرة لغير السكنى م ٣٢ و ٥٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. وجوب التزام المالك أو خلفه العام بانشاء وحدات تصلح لهذا الغرض. علة ذلك».

طبقا للمـادة ١/٥٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وفى اقتضاء التعويض المنصوص عليه فى المـادة ٤٩ من ذات القانون، أن يكون هدم العقار واعادة بنائه قد تم وفقا للشروط والأوضاع المبينة فى المـادة ٤٩ سالفة الذكر، أما اذا كان الهدم واعادة البناء قد تم على خلاف هذه الشروط والأوضاع فان حقوق المستأجرين قبل المـالك تكون طبقا للقواعد العامة ولاتتحدد بما نص عليه فى الفصل الأول من الباب الثانى من القانون.

وقد اوضحت ذلك محكمة النقض فى حكم لها بتاريخ ١٩٨٢/٦/٢٨ طعن رقم ٨٦٥ لسنة ٥١ ق اذ قضت بأن :

«وحيث أن هذا النعى فى محله ذلك أن القانون رقم ٤٩ لسند ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد نص فى المـادة ٤٩ منه على أنه «يجوز لمـالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكن أن ينبه على المستأجرين باعلان على يد محضر باخلاء المبنى بقصد اعادة بنائه، وزيادة مسطحاته، وعدد وحداته. وذلك وفقا للشروط والأوضاع الآتية: (أ) : أن يحصل المـالك على التصاريح والموافقات اللازمة للهدم واعادة البناء وفقا لأحكام القانون على أن يتضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها.

(ب) ...... (جـ) ...... (د) : أن يقوم المـالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها والا التزم بتعويضه بمبلغ مساو للفرق بين القيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها والقيمة الايجارية للوحدة التى يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات أو للمدة التى تنقضى إلى أن يعود إلى المكان بعد بنائه بذات القيمة الايجارية الأولى أو يدفع مبلغا مساويا للقيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد أدنى قدره ألفـا جنيـه أيهـمـا أكبـر . . . وفى المـادة ٥٤ منه على أن لمستأجرى

الوحدات التى يتم هدمها وفقا لأحكام هذا الفصل الحق فى شغل الوحدات بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه. ويلتزم المالك أو خلفه العام أو الخاص بانشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك. وفى هذه الحالة يستحق المستأجر تعويضا آخر مساويا للتعويض المنصوص عليه فى المادة ٤٩ من هذا القانون. ويلتزم المالك باخطار مستأجرى وحدات العقار المهدوم باتمام اعادة البناء بانذار على يد محضر.. والا سقط حقه فى ذلك العقار» . ومفاد هذا أن الشارع أجاز للمالك أن يخلى المستأجرين من العقار المؤجر كل وحداته لغير أغراض السكن لهدمه واعادة بنائه بشكل أوسع اذا التزم الشروط والأوضاع المبينة فى المادة ٤٩ سالفة الذكر وفى هذه الحالة يحق لمستأجرى الوحدات بهذا العقار اقتضاء التعويض المنصوص عليه فى هذه المادة عند تحقق شروطه وأن يشغلوا وحدات بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه تصلح لذات الغرض التى كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك، أما اذا كان هدم العقار واعادة بنائه قد تم على خلاف الشروط والأوضاع سالفة الذكر والواردة فى الفصل الأول من القانون فان حقوق المستأجرين قبل المالك تكون طبقا للقواعد العامة ولاتتحدد بما نص عليه فى هذا الفصل، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بتأييد حكم محكمة أول درجة بتمكين المطعون عليه الأول من شغل وحدة بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه استنادا إلى أن الفقرة الأولى من المادة ٥٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبالزام الطاعن بأن يدفع له التعويض المقرر بالمادة ٤٩ من هذا القانون رغم ما انتهى إليه من أن الهدم واعادة البناء كان على غير الشروط والأوضاع سالفة الذكر اذ هدم الطاعن العقار دون ترخيص بالهدم مستغلا فى ذلك قرار هدم صادر على عقار آخر لأيلولته للسقوط فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث

التزامات الطاعن قبل المطعون عليه الأول ومداها طبقا للقواعد العامة بما يوجب نقضه دون حاجة إلى بحث باقى أسباب الطعن».

٤٨ - التعويض المستحق للمستأجر فى حالة عدم شغله وحدة بالعقار الجديد:

اذا حالت التشريعات السارية دون شغل المستأجر وحدة بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه، حق للمستأجر تقاضى تعويضا آخر غير التعويض الذى تقاضاه عند الاخلاء.

وهذا التعويض يساوى التعويض الأخير.

(راجع فى مقدار التعويض بند ٢٢).

ويتقاضى المستأجر التعويض المشار إليه قبل الاخلاء.

٤٩ - التزام المالك أو خلفه باخطار مستأجرى العقار المهدوم باتمام اعادة البناء:

حتى يمكن المشرع مستأجرى العقار المهدوم من العودة إلى المبنى الجديد، فقد ألزم النص المالك أو خلفه العام أو الخاص باخطار مستأجرى العقار المهدوم باتمام اعادة البناء وذلك خلال مدة لاتجاوز شهرا من تاريخ تمام البناء.

ويكون الاخطار بانذار على يد محضر يرسل إلى المستأجرين على محال اقامتهم التى يخطرون بها المالك عند الاخلاء، أو على محال اقامتهم التى يكونون قد أخطروا بها المالك بعد الاخلاء اذا كانوا قد غيروا من محال اقامتهم السابقة، فالمقصود هو أن يلتزم المالك باخطار المستأجر على محل إقامته الذى يعينه له هذا المستأجر.

فاذا لم يتم الاخطار بانذار على يد محضر، كأن يكون قد تم بموجب خطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، أو اذا تم بانذار على يد محضر ولكن فى غير محل اقامة المستأجر، كان الاخطار باطلا وحابط الأثر.

أمـا اذا تم الاخطار بالشكل القانونى، وانما بعد مدة تزيد على شهر من تاريخ اتمام البناء، كان للمستأجر الحق فى التعويض[١].

٥٠ - ابداء المستأجر رغبته فى شغل وحدة بالعقار الجديد:

اذا أراد المستأجر شغل وحدة بالعقار الجديد، كان عليه أن يبدى رغبته فى ذلك للمـالك أو خلفه العام أو الخاص. ويتم ابلاغ الرغبة فى مدة لاتجاوز شهـرا من تاريخ اخطار المـالك أو خلفـه العـام أو الخـاص له، أى من تاريخ استلام الانذار المرسل إليه.

وطبقـا للنص يتم الاخطار بموجب خطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، الا أنه يصح من باب أولى أن يتم بانذار على يد محضر، لأن الانذار على يد محضـر أقوى من الاخطار بكتـاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

فاذا لم يبد المستأجر رغبته للمالك أو خلفه العام أو الخاص فى شغل وحدة بالمبنى الجديد، أو أبدى رغبته بعد فوات الميعاد السابق، أو أبداها بغير كتاب موصى عليه بعلم الوصول أو اعلان على يد محضر سقط حق المستأجر فى شغل وحدة بالمبنى، وفى هذه الحالة لايحق له مطالبة المـالك أو خلفه بتعويض، لأن سبب اسقاط حقه يرجع اليه هو دون خطأ من المـالك أو خلفه[٢].

٥١ - قواعد وإجراءات واولويات شغل المستأجرين لوحدات المبنى الجديد:

نصـت المـادة على أن تحدد بقرار من وزير الاسكان والتعمير قواعد واجراءات وأولويات شغل مستأجرى العقار المهدوم لوحدات المبنى الجديد.

---

(١) العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١٦١.

(٢) العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١٦١، وفى شرح أحكام الايجار ص ٦٥٢ وما بعدها.

وقد حددت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادرة بقرار وزير الاسكان رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ هذه القواعد والاجراءات والأولويات فى المـادة (٢٨) منهـا.

وتخلص الأحكام المنصوص عليها فى هذه المـادة فيما يلى:

١ - على المـالك فضلا عن اخطار المستأجرين لوحدات العقار المهدوم طبقا لأحكام المـادة (٥٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن يخطر مديرية الاسكان والتعمير الكائن بدائرتها العقار ورئيس المجلس الشعبى المحلى المختص باتمام اعادة البناء بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

٢ - يصدر رئيس المجلس الشعبى المحلى قرارا بتشكيل لجنة برئاسته أو برئاسة من يختاره المجلس الشعبى المحلى من أعضائه وعضوية أربعة من أعضائه للنظر فى ابرام عقود شغل الأماكن الجديدة للمستأجرين الذين أبدوا رغبتهم فى ذلك طبقا للمـادة (٥٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

٣ - يتم شغل وحدات العقار الجديد بهؤلاء المستأجرين على أساس الأسبقية فى ابرام عقود ايجار وحدات العقار المهدومة المماثلة للوحدات الجديدة، وذلك اذا تم اعدادها دفعة واحدة على أساس ما يتم الاتفاق عليه بين مالك المبنى ومستأجرى الوحدات المهدومة، فان تعذر الاتفاق تجرى قرعة بين كل من مجموعة مستأجرى المحـال ومجموعة مستأجرى الوحدات السكنية.

ومفهوم ذلك أن القرعة لاتجرى الا اذا كانت الوحدات القديمة والجديدة متماثلة كعدة دكاكين، فتحدد القرعة لكل مستأجر دكانه، أما اذا كانت الوحدات مختلفة كدكان ومصنع ومطعم فان كل مستأجر يشغل وحدته بغير اجراء قرعة، فمن كان له فى العقار المهدوم مصنع شغل فى المبنى الجديد المكان المخصص للمصنع، ومن كان له مطعم شغل المكان المخصص للمطعم وهكـذا [1].

---

(١) العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١٦٢ وما بعدها، وفى شرح أحكام الايجار ص ٦٥٣ وما بعـدهـا.

وفى جميع الأحوال تحرر عقود الايجار للمستأجرين طبقا للقواعد السابقة بمعرفة المالك، بحضور اللجنة ويثبت فى محضر أعمالها ما تتخذه من اجراءات وما يصدر عنها من قرارات فى هذا الشأن.

(راجع ما جاء ببند (٣٣) عن قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى).

٥٢ - مواصفات الوحدة الجديدة التى يشغلها المستأجر:

خول النص المستأجر الحق فى أن يشغل وحدة جديدة فى العقار الجديد، وفى ذات الوقت ألزم المالك أو خلفه بإنشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات القديمة. وقد نظمت المادة ٢٨ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قواعد واجراءات وأولويات شغل المستأجرين للوحدات الجديدة وقد سبق بيان ذلك تفصيلا (راجع بند ٥١).

والمستفاد من جماع ذلك، أن المشرع ألزم المالك أو الخلف بأن يؤجر إلى المستأجر وحدة فى العقار الجديد تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدة القديمة، الا أنه لم يوجب أن تكون هذه الوحدة مماثلة للوحدة القديمة فى المساحة أو الموقع، طالما أنها تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدة القديمة. ولاشك أن هذا الوضع ينطوى على اجحاف بالمستأجر فى بعض الحالات، وهى التى تسفر فيها اجراءات التوزيع عن شغله لوحدة تقل فى مميزاتها عن مميزات الوحدة القديمة.

٥٣ - اجرة الوحدات الجديدة:

يثور التساؤل عن الأجرة التى يستأديها المالك من المستأجر عن الوحدة التى يشغلها بالمبنى الجديد، وهل يشغل المستأجر هذه الوحدة نظير الأجرة

المحددة قبل الهدم، أم أن أجرة الوحدة تحدد طبقا لأحكام القانون الذى يحكم تقدير أجرة المبنى الجديد؟

والذى نراه أن المستأجر يشغل الوحدة الجديدة طبقا للأجرة التى تحدد للوحدة الجديدة، وفقا للقانون الذى يخضع له المبنى فى تقدير أجرته . فاذا كان المبنى يخضع فى تقدير أجرته للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فان الأجرة تحدد اتفاقا بين المالك والمستأجر بالتفصيل الذى عرضناه فى الجزء الأول من هذا المؤلف.

ولايجوز القول بأن المستأجر يشغل الوحدة الجديدة بالأجرة القديمة التى كان يلتزم بها قبل الهدم واعادة البناء[1]، وذلك للأسباب الاتية:

١ - أن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولائحته التنفيذية قد نظما حالة هدم البناء واعادة بنائه وشغله، وقد خلت نصوصهما من نص على شغل المستأجر الوحدة الجديدة بذات أجرة الوحدة القديمة، كما أن قواعد تقدير الأجرة المنصوص عليها سواء بهذا القانون أو بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لم تتضمن استثناء لهذه الوحدات من قواعد تقدير الأجرة الواردة بها.

٢ - أن المادة ٤٩/د من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وان جعلت من شروط الاخلاء للهدم واعادة البناء أن يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر

---

(١) من هذا الرأى مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٦٨٩ وما بعدها - العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١٦٣ وما بعدها، وفى شرح أحكام الايجار ص ٦٥٤ وما بعدها - دمنهور الابتدائية فى ١٩٨٢/٥/١٧ - الدعوى ٢٤٥٢ سنة ١٩٧٩ مدنى.

وقد كان هناك رأيان فى مجلس الشعب، أحدهما يستنكر أن يعود المستأجر إلى الوحدة الجديدة بالقيمة الايجارية الأولى، والآخر يستصعب على المستأجر أن يعود إلى الوحدة الجديدة بالقيمة الايجارية الجديدة، ثم انشغل أعضاء المجلس بمناقشة تعويض الاخلاء، دون البت صراحة فى تحديد الأجرة التى يلزم المستأجر بدفعها فى الوحدة الجديدة. مضبطة مجلس الشعب الجلسة ٨٠ والجلسة ٨١ وراجع العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١٦٨ وفى شرح أحكام الايجار ص ٦٥٤.

مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها فى فترة الهدم واعادة البناء، الا أنها أوجدت فى الوقت ذاته بديلا لهذا الالتزام هو التعويض المنصوص عليه فى الفقرة المذكورة، فاذا اقتضى المستأجر ذلك التعويض انقضى بذلك التزام المالك بأن يوفر له مكانا مناسبا بأجر مماثل. وهى وإن حددت احدى صور التعويض المذكور بالفرق بين القيمة الايجارية القديمة وقيمة الوحدة التى يشغلها للمدة التى تنقضى إلى أن يعود إلى الوحدة الجديدة بذات القيمة الايجارية الأولى فان لايؤخذ منه أنه لابد أن يعود المستأجر إلى الوحدة الجديدة بذات القيمة الايجارية الأولى، لأن المشرع يفترض فى هذه الصورة أن المستأجر عاد إلى الوحدة الجديدة بذات القيمة الايجارية الأولى، فان لم يعد اليها بذات القيمة الايجارية تغيرت صورة التعويض فكان مساويا للفرق بين القيمة الايجارية القديمة وقيمة الوحدة التى يشغلها خلال الهدم والبناء لمدة خمس سنوات.

٣ - أن أحكام التعويض التى قررها القانون قصد بها رعاية المستأجر فى فترة الهدم والبناء، وهى فترة حرجة ليس من اليسير على المستأجر أن يتدبر فيها أمره دون مؤازرة جدية من جانب المؤجر، ومن ثم فلا محل للقول باستمرار هذه الرعاية بعد أن حصل المستأجر على وحدة بالعقار الجديد واستقرت حالته.

٥٤ - التعويض المستحق للمستاجر فى حالة تسليم المالك له وحدة بالعقار الجديد لاتصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدة المهدومة او وحدة لاتطابق المواصفات الخاصة التى اتفقا عليها:

لم يرد فى الفصل الأول من الباب الخاص بهدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قاعدة تحدد التعويض فى حالة تسليم المالك للمستأجر وحدة بالعقار الجديد لاتصلح

لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدة المهدومة ولم يعرض لحالة اتفاق المـالك والمستأجر على مواصفات خاصة بالوحدة الجديدة، وعدم تنفيذ المـالك التزامه بتلك المواصفات، ولمـا كان المقرر أن الأحـكام العامة الواردة فى القانون المدنى هى الواجبة التطبيق عند خلو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من نص فى المســألة المعروضة، فإن قواعد التقنين المدنى تكون واجبة التطبيق على المسألتين المذكورتين.

وقد أوضحت ذلك محكمة النقض فى حكمها الصادر بجلسة ١٩٨٧/٣/١٨ فى الطعن رقم ١٨٠٦ لسنة ٥٢ ق اذ ذهبت فيه إلى أن:

«من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الأحكام العامة الواردة فى القانون المدنى هى الواجبة التطبيق فى الأصل ما لم يرد فى تشريعات إيجار الأماكن نص خاص يتعارض معها، وكان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المـالك والمستأجر لم يورد فى الفصل الأول من الباب الثانى الخاص بهدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع، قاعدة تحدد التعويض فى حالة تسليم المـالك للمستأجر وحدة بالعقار الجديد لاتصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدة المهدومة، ولم يعرض لحالة اتفاق المـالك والمستأجر على مواصفات خاصة بالوحدة الجديدة، وعدم تنفيذ المـالك التزامه بتلك المواصفات فإن أحكام القانون المدنى تكون هى الواجبة التطبيق فى هذه الحالة. لمـا كان ذلك وكان من المقرر أن عدم تنفيذ المدين لالتزامه ألتعاقدى على النحو المتفق عليه فيه، يعتبر فى ذاته خطأ يرتب مسئوليته، ما لم يثبت أن عدم التنفيذ يرجع إلى سبب أجنبى لايد له فيه، ولمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تقدير قيام هذا السبب، حسبما يتبين لها من الأدلة المقدمة فى الدعوى، ولا رقابة لمحكمة النقض عليها فى هذا التقدير متى كان سائغا، كما أنه من المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن مؤدى حكم

المـادة ٢٢٤ من القانون المدنى انه متى وجد شرط جزائى فى العقد فإن تحققه يجعل الضرر واقعا فى تقدير المتعاقدين، فلا يكلف الدائن بإثباته، وإنما يقع على المدين إثبات ان الضرر لم يقع أو أن التعويض مبالغ فيه إلى درجة كبيرة، ولمـا كان الثابت بالاتفاق المؤرخ ١٩٧٩/٥/٥ ان الطاعن التزم بأن يسلم المطعون ضده محلا بالعقار بعد اعادة بنائه بأبعاد وأوصاف محددة، وإلا التزم بالتعويض المتفق عليه فى حالة عدم التسليم أو فى حالة الإخلال بهذه الأوصاف وكان البين من مدونات الحكم الابتدائى - المؤيد بالحكم المطعون فيه من حيث مبدأ القضاء بالتعويض - أنه أقام قضاءه على سند مما ثبت بتقرير الخبير المنتدب من أن الطاعن لم يلتزم بنصوص الاتفاق المبرم بينه وبين المطعون ضده فيما يتعلق بأبعاد مسطح المحل المتفق عليها، وأن مادفع به من أن عدم تنفيذ التزامه بتلك الأبعاد كان نتيجة الارتداد الذى فرض عليه طبقا لخطوط التنظيم، غير صحيح، إذ كان بوسعه تنفيذ التزامه بالحدود المتفق عليها لو لم يسرف فى تحديد أبعاد محله المجاور لمحل المطعون ضده على حساب أبعاد هذا المحل الأخير، وحدد النقص فى المساحة بنسبة ٢٤٪ من القدر المتفق عليه، وخلص الحكم من ذلك إلى توافر ركن الخطأ فى حق الطاعن وقيام رابطة السببية بينه وبين الضرر الذى لحق المطعون ضده نتيجة هذا الإخلال، بأوصاف المحل: ورتب على ذلك القضاء لهذا الأخير بمبلغ التعويض المطالب به، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بتعديل مبلغ التعويض الذى التزم به الطاعن إلى مبلغ ١٢٥٠ج بدلا من ٥٠٠٠ج المتفق عليه فى الشرط الجزائى وذلك باعتبار أن النقص فى المساحة يعادل الربع تقريبا من المساحة الكلية المتفق عليها فإنه يكون قد أعمل الشرط الجزائى بعد التثبت من تحققه، وأنقص مقدار التعويض المقضى به حتى يكون مناسبا للضرر الذى حاق بالمطعون ضده، وأقام قضاءه على أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق، وتتفق وصحيح القانون فان النعى عليه بهذه الأسباب يكون على غير أساس».

الفصـــل الثــانى

فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط

والترميم والصيانـة

مـــــادة (٥٥)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

تسرى أحكام هذا الفصل على المبانى والمنشآت التى يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها مما يعرض الأرواح والأموال للخطر، كما تسرى على المنشآت المشار إليها اذا كانت تحتاج إلى ترميم أو صيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها فى حالة جيدة.

وتبين القرارات التى يصدرها وزير الاسكان والتعمير الأعمال التى تعتبر من أعمال الترميم والصيانة وحدودها فى تطبيق أحكام هذا الفصـل.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المـادة كما هى.

القســم الأول

تطور التشريعات المتعلقة بالمنشآت الآيلة للسقوط وصيانتها وترميمها وهـدمهـا

٥٥ - اولا : الامر العالي الصادر في ٢٦ أغسطس سنة ١٨٨٩ بخصوص أحكام مصلحة التنظيم المعدل بالقانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٤٨:

تناول هذا الأمر الـعالى أحكام المبانى الآيلة للسقوط فى الـمـادتين ١٠، ١٤ منـه.

فنصت المادة (١٠) على أن:

« كل بناء يتراءى لمصلحة التنظيم لزوم ترميمه حرصا على الأمن العام، أو نظرا لكونه أيلا للسقوط ينبغي ترميمه أو هدمه في الميعاد التي تحدده لذلك المصلحة المذكورة» .

ونصت المادة (١٤) على معاقبة كل من يخالف أحكام المادة العاشرة بالعقوبات المقررة في المادة ٣٤١ من قانون العقوبات الأهلي (المقابلة للمادة ٣٧٧/ أولا من قانون العقوبات الحالي) .

وقد أوردت لائحة مصلحة التنظيم الصادرة بقرار وزير الأشغال العمومية في ١٩٨٩/٩/٨ الإجراءات واجبة الاتباع في تنفيذ قرارات الهدم. وكانت هذه الأحكام مقصورة وفقا لنص المادة الأولى من الأمر العالي المشار إليه على المباني الواقعة في المدن أو القرى التي توجد أو ستوجد بها مصلحة تنظيم دون غيرها.

٥٦ - ثانيا : القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ بشأن المنشآت الآيلة للسقوط المعدل بالقانون رقم ٢٨٩ لسنة ١٩٥٦:

ألغى هذا القانون الأمر العالي الصادر في ٢٦ أغسطس سنة ١٨٨٩ ولائحته التنفيذية (م١٠). وتخلص أحكام هذا القانون فيما يلي:

١ - يعتبر آيلا للسقوط كل بناء أو سياج أو نصب أو غير ذلك من منشآت اذا كان يخشى من سقوطه أو سقوط جزء منه مما يعرض للخطر حياة السكان أو الجيران أو المارة أو المنتفعين بالطرق أو أصحاب حقوق الارتفاق أو غيرهم. ويعتبر في حكم المنشآت في تطبيق هذا القانون الأشجار والنخيل(م١) .

٢ - تنشأ في كل مدينة أو قرية لها مجلس بلدي لجنة تختص بدراسة

التقارير المقدمة من مهندسى التنظيم فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط ومعاينتها وفحصها واصدار قرار فيها. وتشكل هذه اللجان على الوجه الآتى:

(أ) وكيل المجلس البلدى وعند غيابه يقوم مقامه عضو يختاره المجلس.

(ب) مهندس تختاره نقابة المهن الهندسية لمدة سنة قابلة للتجديد من موظفى إحدى المصالح الحكومية بالمنطقة أو من غيرهم المقيمين بها.

(جـ) المهندس الذى يرأس قسم التنظيم ويحل محله المهندس الزراعى التابع لوزارة الزراعة فى المنطقة وذلك اذا كان الموضوع متعلقا بتخيل أو أشجار. ويجوز فى المدن التى يصدر بتحديدها قرار من وزير الشئون البلدية والقروية أن تشكل لجنة أخرى أو أكثر ويبين فى هذا القرار تشكيل اللجان(م٢).

٣ - البلاد التى ليس بها مجالس بلدية أو قروية تتولى الجهة الادارية اخطار أقرب مجلس بلدى أو قروى عن المنشآت الآيلة للسقوط لندب مهندس تنظيم لتقديم تقرير عنها. ويعرض التقرير على اللجنة المشكلة بالمجلس المذكور طبقا لأحكام المادة الثانية لاصدار قرارها فى هذا الشأن (م٣).

٤ - على اللجنة أن تصدر قرارها مسببا خلال أسبوع من تقديم تقرير مهندس التنظيم الا فى حالة الخطر فيجب أن يصدر القرار فى خلال أربع وعشرين ساعة على الأكثر. ويجب أن يشتمل قرار اللجنة على المدة التى تحددها لتنفيذه (م٤).

٥ - يعلن قرار اللجنة الى ذوى الشأن بالطريق الادارى وتعاد صورة منه الى السلطة القائمة على أعمال التنظيم فاذا لم يتيسر اعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو عدم الاستدلال على محال اقامتهم أو امتناعهم عن تسلم الاعلان فتلصق نسخة من القرار على المنشأة الآيلة للسقوط وكذلك فى مقر نقطة البوليس الواقعة فى دائرتها المنشأة أو مقر عمدة الناحية.

وتتبع الطريقة ذاتها فى اعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التى لم يستدل على ذوى الشأن فيها (م٥).

٦ - على ذوى الشـأن تنفيـذ قـرار اللجنة فى المـدة المحـددة لهـذا التنفيـذ(م٦).

٧ - يجوز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم فى أحوال الخطر الداهم إخلاء البناء وكذلك المبانى المجاورة عند الضرورة من السكان بالطريق الادارى واتخاذ ماتراه لازما من الاحتياطات والتدابير فى مدة لاتقل عن أسبوع الا فى حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل فيكون لها الحق فى القيام باخلائه فورا، كما يجوز لها فى حالة الضرورة القصوى هدم البناء بعد موافقة لجنة تؤلف برئاسة قاض يندبه رئيس المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار وعضوية اثنين من المهندسين يصدر بتعيينهما قرار من وزير الشئون البلدية والقروية وعلى السلطة القائمة على أعمال التنظيم اعلان الخصوم أمام اللجنة وتصدر اللجنة قرارها مسببا خلال أسبوع من تاريخ عرض الأمر عليها بعد سماع أقوال الخصوم وإجراء ماتراه من معاينات وتحقيقات (م٧ معدلة بالقانون ٢٨٩ لسنة ١٩٥٦).

٨ - كل مخالفة لأحكام هذا القانون يعاقب عليها بالحبس لمـدة لاتزيد على أسبوع أو بغرامة لاتجاوز عشرة جنيهات أو بإحدى هاتين العقوبتين. فضلا عن الحكم بترميم المنشأة أو هدمها أو ازالتها فاذا لم يقم صاحب الشأن بتنفيذ الحكم الصادر بذلك فى المـدة التى تحدد لهذا الغرض جاز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم اجراء هذه الأعمال على نفقته وتحصل قيمة التكاليف بالطريق الادارى (م٨).

ولا يفهم من ذلك أن القاضى ملزم بتحديد ميعاد فى حكمه ليقوم المحكوم عليه بتنفيذ الترميم أو الهدم أو الازالة.

وقد أوضحت ذلك محكمة النقض (الدائرة الجنائية) فى الطعن رقم ٣٨٧ لسنة ٣١ ق جلسة ١٩٦١/٦/٥ إذ ذهبت إلى أنه:

«لايبين من نص المادة الثامنة من القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ بشأن المنشآت الآيلة للسقوط أو المذكرة الايضاحية المرافقة له أن القاضى ملزم بتحديد ميعاد فى حكمه ليقوم المحكوم عليه خلاله بتنفيذ الترميم أو الهدم أو الإزالة، كما أن ذكر عبارة «المدة التى تحدد له لهذا الغرض» فى الفقرة الثانية من تلك المادة تؤكد مراد الشارع من اناطة تحديد تلك المدة بالسلطة القائمة على أعمال التنظيم لاتصال هذا الأمر بالتنفيذ وهو مرحلة تأتى بعد الحكم كما أنها من صميم اختصاص جهة الادارة الأقدر على تحديد الموعد المناسب لكل حالة على حدة».

والمستفاد أيضا من نص المادة (٨) المشار إليه أن جهة الادارة كانت لاتتولى أعمال الترميم أو الهدم أو الازالة الا فى حالة واحدة هى التى يكون فيها اجراء هذه الأعمال بناء على حكم صادر من جهة القضاء ولم يقم صاحب الشأن بتنفيذه فى الميعاد المعين[(١)].

وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض فى الطعن رقم ٥٩٧ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٧٠/٣/٣١ بأن :

«مفاد نص المادة السابعة من القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط بعد تعديلها بالقانون قم ٢٨٩ لسنة ١٩٥٦، مرتبطا بباقى أحكام القانون وما أوضحته مذكرته الايضاحية، أن للسلطة القائمة على أعمال التنظيم فى حالة الضرورة القصوى التى تهدد البناء بالانهيار العاجل أن تأمر بهدمه بعد موافقة اللجنة المشار اليها بالمادة سالفة الذكر، مما مؤداه - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع أراد الخروج عن الأصل

---

(١) المذكرة الايضاحية للقانون ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤.

العام بالنسبة لقرارات الهدم التى تصدرها السلطة القائمة على أعمال التنظيم فى غير أحوال الخطر الدائم والضرورة القصوى، فلم يجعل للادارة حق تنفيذها بالطريق المباشر عند امتناع ذوى الشأن عن تنفيذها اختيارا، بل علق جواز تنفيذها على صدور حكم من القضاء فى هذا الخصوص. واذ أجازت المادة الثانية فقرة (د) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الأماكن، للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا ثبت أنه أصبح آيلا للسقوط ويخشى منه على سلامة السكان، وأوجبت المادة ١/١٥ على المؤجر أن يقدم طلب الاخلاء إلى المحكمة الابتدائية المختصة طبقا للاجراءات التى رسمها ذلك القانون للحصول على حكم بالاخلاء، وكان المشرع قد أخضع - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - قرارات الهدم لرقابة المحكمة الجنائية، وعلق تنفيذها على صدور حكم من تلك المحكمة بإجراء الهدم، وذلك على خلاف الأصل العام الذى يقضى بخروج الأمر الادارى عن رقابة المحاكم، وبقابليته للتنفيذ المباشر فإن مؤدى هذه الأحكام أنه ليس للسلطة القائمة على التنظيم أو لمالك العقار - اذا كان هو الذى استصدر قرارا من هذه السلطة بهدمه على اعتبار أنه آيل للسقوط - تنفيذ هذا القرار بمجرد صدوره باخلاء العقار من السكان والقيام بهدمه فعلا، وانما يجب على أى منهما حتى يستطيع تنفيذ ذلك القرار أن يتخذ الاجراءات التى رسمها القانون على الوجه السالف البيان».

٥٧ - ثالثا: القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ فى شأن ترميم وصيانة وتعلية المبانى(١):

أفصحت المذكرة الايضاحية لهذا القانون عن دواعى اصداره فذهبت إلى أن: « واذا كانت الاحصاءات قد دلت على كثرة عدد المبانى السكنية التى تتهدم أو تزال بسبب قدمها أو خللها فقد بلغت على سبيل المثال فى محافظة

---

(١) الجريدة الرسمية فى ٢٥ يناير سنة ١٩٦٦ العدد ١٩.

القاهرة ١٢ ألف وحدة سكنية كل عام وذلك خلال السنوات الخمس الماضية وكان من الملاحظ أن إحجام الملاك عن القيام بأعمال الترميم والصيانة الضرورية لسلامتها بسبب زيادة تكاليف تلك الأعمال بالنسبة إلى الايراد الصافى السنوى لهذه المبانى، ومن ثم كان لزاما أن تتدخل الدولة تطبيقا للسياسة الاشتراكية التى تسير عليها، للحد من حالات الهدم والازالة، والعمل على الحفاظ على تلك المبانى لزيادة العمر الاستغلالى لها باعتبارها جزءا من الثروة القومية، وترغيب ملاكها على الاقدام على إصلاحها، ومد يد المعونة لهم وذلك بتسهيل حصولهم على قروض لترميمها وصيانتها اطالة لمدة بقائها وتوفيرا للاستقرار والطمأنينة لسكانها فى مقابل ذلك رئى أن تزداد القيمة الايجارية للمبنى بقدر ١٠ ٪ من القيمة الحالية.

ولما كانت المبادرة بترميم وصيانة المبانى التى بها خلل، وكذلك التيسير على الملاك فى اقامة وحدات سكنية جديدة على مساكنهم الحالية يساهم مساهمة فعالة فى الحد من أزمة الاسكان وتفريجها فقد أعد لذلك مشروع القانون المرافق.

وفيما يلى الاحكام التى اتى بها هذا القانون:

١ - تسرى أحكام القانون على المبانى وأجزاء المبانى وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ باصدار قانون نظام الادارة المحلية والقوانين المعدلة له، ويجوز سريانه على المناطق السكنية والجهات التى يصدر بتحديدها قرار من وزير الاسكان والمرافق(م١).

٢ - تقوم السلطات المحلية المشرفة على أعمال التنظيم من تلقاء ذاتها أو بناء على طلب من أصحاب المصلحة بمعاينة المبانى الخاضعة لأحكام هذا القانون وفحصها واثبات حالتها وتقرير ما يلزم لحفظها وسلامتها من ترميم أو صيانة وما اذا كانت تلك الأعمال تستوجب اخلاء المبنى مؤقتا وتخطر المالك والمستأجر بالأعمال المطلوب تنفيذها بخطاب مسجل مصحوب بعلم

الوصول ويجب أن يشتمل الاخطار على المدة التى تحدد لهذا التنفيذ. ويعتبر هذا الاخطار بمثابة ترخيص بإجراء الترميمات المطلوبة، وذلك مع عدم الاخلال بأحكام المادتين ٥٦٧، ٥٦٨ من القانون المدنى وأحكام القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط والقوانين المعدلة له(م٢).

٣ - اذا قام المالك بتنفيذ الأعمال المطلوبة جاز له زيادة الأجرة الشهرة للمبنى بنسبة ١٠٪ من القيمة الايجارية الحالية وبشرط ألا تجاوز الزيادة التى تحصل قيمة النفقات الفعلية مضافا اليها الفوائد المقررة فى حالة الاقتراض أو الفوائد التى تحددها وزارة الاسكان والمرافق فى حالة قيام المالك بالتنفيذ على نفقته الخاصة.

ويتحمل شاغلو العقار بهذه الزيادة ابتداء من أول الشهر التالى لاخطار الجهة الادارية المستأجر بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول باتمام الترميم وطلب الزيادة. ويتم اعتماد قيمة التكاليف النهائية للترميم والصيانة من الجهة الادارية المختصة خلال ثلاثة شهور على الأكثر من انتهاء الترميم(م٣).

٤ - يجوز بقرار من وزير الاسكان والمرافق، بموافقة المالك أن يعهد إلى إحدى الجهات بتنفيذ أعمال الترميم والصيانة اذا كانت قيمة هذه الأعمال لاتجاوز القيمة الايجارية للمبنى لمدة سنتين. وتعتبر تكاليف الترميم والصيانة قرضا للمالك يصرف للجهات القائمة بالتنفيذ، وفقا للشروط التى تحددها وزارة الاسكان والمرافق والتى يقبلها المالك. وللمالك فى هذه الحالة زيادة الأجرة بنسبة لاتزيد على ١٠٪ من القيمة الايجارية الحالية تدفع مشاهرة خلال المدة التى حددت لقيام المالك بسداد القرض بحيث لاتزيد جملة ما يتقاضاه المالك من المستأجر من زيادة اضافية عن المبلغ المقترض وفوائده، وتسرى الزيادة المذكورة ابتداء من أول الشهر التالى لاخطار الجهة الادارية المستأجر بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول باتمام الترميم وطلب الزيادة(م٤).

٥ - اذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة إخلاء البناء مؤقتا من شاغليه حرر محضر ادارى بأسماء الشاغلين فعلا ثم تقوم السلطات المشرفة على أعمال التنظيم باخطارهم بالاخلاء فى المدة التى تحددها. فاذا لم يتم الاخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الادارى. ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين بعد ترميمها دون حاجة إلى موافقة المالك وبشرط قبول الزيادة المقررة. ويجوز أن يتم ذلك بالطريق الادارى وفى حالة اخلاء المستأجر للعين يؤجل دفع الأجرة الأصلية خلال فترة الترميم المحددة للمالك، على أن تضاف إلى نفقات الترميم والصيانة وتحصل بنفس الطريقة التى تحصل بها هذه النفقات وبشرط عدم تجاوز نسبة الـ ١٠ ٪ المنصوص عليها فى المادتين(٣، ٤)، كل ذلك ما لم يبد المستأجر رغبته فى انهاء العقد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اخطاره بقرار الاخلاء المؤقت(م٥).

٦ - يصدر وزير الاسكان والمرافق قرارا بالأعمال التى تعتبر من أعمال الترميم أو الصيانة الضرورية لسلامة المبنى فى تطبيق أحكام هذا القانون(م٦)، وقد ورد بيان هذه الأعمال فى المادة ٣ من اللائحة التنفيذية للقانون الصادر بالقرار الوزارى رقم ٨٨٥ لسنة ١٩٦٦.

٧ - يجوز لوزارة الاسكان والمرافق والمؤسسات العامة التى تشرف عليها، أن تقرض ملاك المبانى لتكملتها أو تعليتها، ويصدر بشروط وقواعد الإقراض قرار من وزير الاسكان والمرافق وتعفى القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق الحجز الادارى. ويعتبر الاقراض ترخيصا بالبناء(م٧).

٨ - يكون للقروض المشار اليها فى هذا القانون حق امتياز على العين التى تم ترميمها أو صيانتها أو استكمالها أو تعليتها، ويجىء فى الترتيب مع الامتياز المقرر فى القانون المدنى للمقاولين والمهندسين. ويجب أن يقيد هذا الامتياز وتكون مرتبته من وقت القيد(م٨).

٩ - تقطع مدة التقادم بالتنبيه من المقرض على المقترض بأداء المبالغ

المستحقة عليه بمقتضى هذا القانون وذلك بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول يتضمن بيانا بقيمة هذه المبالغ، وذلك بالاضافة إلى أسباب قطع التقادم المنصوص عليها فى القانون المدنى(م٩).

١٠ - يجوز بقرار من وزير الاسكان والمرافق أن تطبق أحكام هذا القانون على المبانى التى سبق أن صدر فى شأنها حكم أو قرار بالهدم، وفى هذه الحالة يوقف تنفيذ هذه الأحكام أو القرارات(م١١).

١١ - يلغى كل نص يخالف حكم هذا القانون(م١٢)، ولوزير الاسكان والمرافق اصدار القرارات اللازمة لتنفيذ القانون(م١٢).

٥٨ - رابعا : القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين[١]:

أفرد القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لأحكام المنشآت الآيلة للسقوط والترميم الباب الثانى منه والباب الثانى من لائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزارى رقم ١٠٤٣ لسنة ١٩٦٩. (المنشور بالوقائع المصرية فى ١٩٦٩/١/٣ العدد٢).

وقد نص القانون فى المادة ٤٧ منه على الغاء القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط وكل نص يخالف أحكام هذا القانون. ولأن ما أورده القانون فى الباب الثانى من أحكام خاصة بالمنشأت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة يخالف أغلب أحكام القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ الصادر فى شأن ترميم وصيانة وتعلية المبانى فيما عدا أحكام هذا القانون الأخير المتعلقة بتعلية المبانى فقط، فانه اعتبر ناسخا أحكام هذا القانون المتعلقة بالصيانة والترميم والتى تخالف أحكامه أو تعد تكرارا لها (وهى المواد ١/٧،٦،٥،٣/٤،٣،٢) ومبقيا فقط على أحكامه المتعلقة بتعلية المبانى وبالاقتراض لتعليتها (وهى المادة الأولى والمواد من ٢/٧ إلى ١٢ منه)[٢].

---

(١) الجريدة الرسمية فى ١٩٦٩/٨/١٨ العدد ٣٣ مكرر تابع.

(٢) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٩٩٨ وما بعدها.

وقد بينت المـادة التاسعة من اللائحة التنفيذية للقانون أعمال الترميم والصيانة اللازمة لسلامة المبانى فى تطبيق أحـكام الباب الثانى من القانون.

ولما كانت أحـكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ولائحته التنفيذية تتفق مع أغلب أحكام المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فسنجعل الأصل هو دراسة أحكام القانون الأخير مع الاشارة إلى ما تختلف فيه هـذه الأحـكام عن أحـكام القانون رقم ٥٢ لسـنة ١٩٦٩.

القسم الثـانى

أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

١٣٦ لسنة ١٩٨١

المباني والمنشآت التى يسرى عليها الفصل الثانى من الباب الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

٥٩ - النوع الأول:

يشمل المبانى والمنشآت الآيلة للسقوط، وهى التى يخشى سقوطها أو سقوط جزء منها بحيث يعرض الأرواح والأموال للخطر، وكانت المـادة الأولى من القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ تعرف هذه المبانى والمنشآت بقولها «يعتبر آيلا للسقوط كل بناء أو سياج أو نصب أو غير ذلك من المنشآت اذا كان يخشى من سقوطه أو سقوط جزء منه مما يعرض للخطر حياة السكان أو الجيران أو المـارة أو المنتفعين بالطريق أو أصحاب حقوق الارتفاق أو غيرهم، وتعتبر فى حكم المنشآت فى تطبيق أحـكام هذا القانون الأشجار والنخيل».

والواضح أن نص المـادة (٥٥) لم يعتبر الأشجار والنخيل فى حكم المنشآت الآيلة للسقوط، كما كانت تنص على ذلك المـادة الأولى من القانون ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤، ولا يبين عكس ذلك من اللائحة التنفيذية

للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ واللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١[١].

وقد أخذت بهذا الرأى محكمة النقض فى حكمها الصادر بجلسة ١٩٨٧/٥/١٠ فى الطعن رقم ٢٥٢ لسنة ٥٤ق إذ ذهبت فيه إلى أن:

«وحيث أن النعى بهذا السبب غير سديد، ذلك أن النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٦٠٥ سنة ١٩٥٤ فى شأن المنشآت الأيلة للسقوط على أنه "يعتبر آيلا للسقوط كل بناء أو سياج أو نصب أو غير ذلك من منشآت إذا كان يخشى من سقوطه أو سقوط جزء منه مما يعرض للخطر حياة السكان أو الجيران أو المارة أو المنتفعين بالطريق أو أصحاب الإرتفاق أو غيرهم، ويعتبر فى حكم المنشآت فى تطبيق أحكام هذا القانون الأشجار والنخيل، والنص فى المادة ٣٠ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - الذى ألغى فى المادة ٤٧ منه القانون ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ والواردة فى الباب الثانى منه فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط على أن «تسرى أحكام هذا الباب على المبانى والمنشآت التى يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها مما يعرض الأرواح والأموال للخطر، كما تسرى على المنشآت المشار اليها إذا كانت تحتاج إلى ترميم أو صيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها فى حالة جيدة «يدل على أن المشرع حين أغفل فى القانون الأخير النص على اعتبار النخيل والأشجار فى

---

(١) ويؤيدنا فى هذا النظر فضلا عن عدم ورود نص صريح فى المادة (٥٥) المشار اليها، أن القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ كان يجعل ضمن تشكيل اللجنة المنصوص عليها فى المادة (٢) منه مهندس زراعى وذلك اذا كان الموضوع متعلقا بنخيل أو أشجار، ولم يرد مثل هذا الحكم فى القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن هذا الرأى أيضا المستشار عبد الحميد سليمان فى مؤلفه قانون ايجار الأماكن الطبعة الثانية سنة ١٩٨٢ ص ١٧٧ وحكم محكمة الفيوم الابتدائية بتاريخ ١٩٧٧/١١/١٠ فى الدعوى رقم ٨٥٧ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه بهذا المؤلف - وقارن الدكتور عبد الناصر العطار فى مؤلفه شرح أحكام الايجار ص ٦٥٦ (الهامش) اذ يرى أن لفظ المنشآت الوارد بالنص يشمل الأشجار.

حكم المنشآت التى يجرى عليها أحكامه قد قصد بذلك إلى مخالفة ما كان قائما من قبل فى كل أحكام القانون ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ من اعتبار هذين النوعين فى حكم المنشآت التى عناها بأحكامه، وحدد بعبارات واضحه لا لبس ولا غموض فيها نطاق تطبيق أحكامه بما لا مجال معه إلى محاولة البحث عن قصده أو بيان الحكمة من هذا الإغفال، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد طبق صحيح القانون ويكون النعى عليه بهذا السبب على غير أساس»(١).

٦٠ - النـوع الثـانى:

ويشمـل المباني والمنشآت الموضحة بالنوع الأول، اذا كانت حالة هذه المنشآت لاتستدعى الهدم أو الازالة، وانما تحتاج الى ترميم أو صيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها فى حالة جيدة.

وقد تركت الفقرة الثانية من المـادة لوزير الإسكان والتعمير بيان الأعمـال التى تعتبر من أعمال الترميم والصيانة وحدودها، لأن تحديد القانون لهـا قد يضفى عليها طابعا من الجمود ولا يجعلها موائمة للظروف.

بيان الأعمال التى تعتبر من أعمال الترميم والصيانة:

٦١ - اولا : فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

نصت على هذه الأعمال المـادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية للقانون وهى:

١ – تدعيم وترميم الأساسات المعيبة.

---

(١) وكان دفاع الطاعنين (محافظ أسيوط بصفته ورئيس مجلس مدينة أسيوط بصفته) يقوم على أن المفهوم اللفظى لكلمة المنشآت يتسع ليشمل الأشجار وأن إغفال المشرع النص على ذلك صراحة فى القانون الأخير لم يكن إلا لأن مفهوم إلحاق هذين النوعين بالمنشآت قد أضحى مستقرا بما يكون إعادة النص عليها مجرد تحصيل الحاصل وذكر لمفهوم، وليس إخراجا لهذه النوعية من نطاق ما يعنيه المشرع من كلمة المنشآت الواردة فى القانون ٥٢ لسنة ١٩٥٩.

٢ – ترميم الشروخ بمبانى الحوائط وتكيس الأجزاء المتآكلة أو المتفككة منها.

٣ – تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى.

٤ – تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الميل أو التشريخ أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات أو الكوابيل الحاملة لهـا.

٥ – اصلاح وترميم التلف فى أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ الذى يؤدى إلى تسرب المياه للحوائط أو لأجزاء المبنى وبصفة خاصة الأساسات.

٦ – اصلاح وترميم التالف من الأرضيات اذا كان هذا التلف من شأنه التأثير على سلامة البناء أو تعريض سكان الأدوار السفلى كلها أو بعضها للخطر.

٧ – استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهياكل الحاملة لها.

٨ – اصلاح أو استبدال التالف من الأعمال والتركيبات الكهربائية التى قد تؤدى إلى حوادث حريق أو الى تعريض الأرواح للخطر.

٩ – اصلاح وترميم خزانات وطلمبات المياه والأعمال والتركيبات الصحية للمياه والصرف – سواء منها المكشوفة أو المدفونة – واستبدال الأجهزة والأدوات والأجزاء التالفة بها.

١٠ – أعمال البياض والدهانات التى تستلزمها اعادة الحالة إلى ما كانت عليه فى الأجزاء التى تناولها الترميم أو الصيانة.

(راجع ما جاء ببند ٣٢ عن قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى).

وقد ورد النص على الأعمال المشار إليها فى المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مع خلاف فى الأعمال الواردة بالبند(٩) من المادة المقابل للبند(٩) من المادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، اذ جاءت الأعمال المذكورة بالبند الأخير أكثر سعة اذ اقتصر البند (٩) من المادة ٩ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على «ترميم واصلاح واستبدال التالف من الأعمال والتركيبات الصحية للمياه والصرف سواء منها المكشوفة أو المدفونة».

٦٢ - ثانيا: فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

أوردت المادة (٢٥) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أعمال الصيانة العامة فى تطبيق أحكام هذا القانون، كما أوردت المادة(٢٦) أعمال الصيانة الدورية.

وقد نصت المادة ٢٥ من اللائحة على جميع الأعمال المنصوص عليها فى المادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وأضافت اليها اضاءة مدخل المبنى والسلالم واصلاح وصيانة المصاعد وأعمال الاصلاحات الخاصة بمدخل المبنى وصناديق البريد.

ونصت المادة ٢٦ على أنه يقصد بأعمال الصيانة الدورية ما يلى:

١ - اصلاح درج السلم المكسورة أو المتآكلة، وكسوة الأرضية فى السلالم والمداخل.

٢ - أعمال البياض والدهانات لواجهات المبنى والشبابيك من الخارج وكذلك الأعمال التى تتطلبها اعادة الحال إلى ما كانت عليه فى الأجزاء التى تناولها الترميم والصيانة.

٣ - استبدال الزجاج المكسور للسلم والمناور والمداخل.

٤ - نزح الآبار والبيارات ومصارف المياه.

والملاحظ أن المـادتين ٢٥ ، ٢٦ قد جمعتا بين أعمال الترميم والصيانة معا وأطلقتا عليها جميعا أعمال الصيانة.

(راجع ما جاء ببند ٣٣ عن قرار رئيس الجمـهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى).

وقد أتى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى مادته التاسعة بتنظيم جديد لأعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمبانى وما بها من مصاعد - سيأتى شرحه فى موضعه من الكتاب - وقد نصت هذه المـادة على أنه فى حالة عدم الاتفاق على توزيع هذه الأعباء طبقا للتنظيم الذى وضعته فانه يجوز التجاء أى من المـلاك أو الشاغلين لقاضى الأمور المستعجلة لتوزيعها، وأنه فيما عدا ماورد فيه نص بهذه المـادة يستمر العمل بالأحكام المنظمة للترميم والصيانة فى كل من أحكام القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، الأمر الذى يفصح بجلاء عن أن النص أخضع أعمـال الصيانة المنصوص عليها فى المـادتين ٢٥، ٢٦ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لأحكام الترميم والصيانة الواردة بالقـانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (الفـصل الثـانى من البـاب الأول ولائحته التنفيذية)، وذلك عدا ما ورد بشأنه نص صريح وما ألغاه القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من القـانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وهو حكم المـادة ٦١ التى ألغيت بموجب المـادة التاسعة منه والمـادة ٦٢ التى ألغيت بموجب المـادة العاشرة.

٦٣ - *البلاد التى تسرى عليها احكام المنشآت الآيلة للسقوط*

تسرى أحكام المنشآت الآيلة للسقوط الواردة فى هذا الفصل على كافة المدن والقرى وكذا المناطق السكنية التى لاتخضع لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية. فلا يتوقف سريان أحكام هذا الفصل على القرى والمناطق السكنية التى

لاتخضع لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية على صدور قرار من وزير الاسكان بسريانه عليها، ذلك أن صدور هذا القرار واجب فقط لمد سريان أحكام الباب الأول من القانون كلها أو بعضها على القرى والمناطق المشار إليها[١] .

كما كان لايشترط لسريان هذه الأحكام أن تكون القرى والمناطق المذكورة خاضعة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل تعديله بالقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ .

(١) راجع الجزء الأول من الكتاب بند (١٠).

مـــادة (٥٦)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقرر ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله.

ويتضمن التقرير تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة وما اذا كانت تستوجب اخلاء المبنى مؤقتا كليا أو جزئيا.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى.

الشـــرح

٦٤ - معاينة الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم:

طبقا للمادة ٢ من القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ (المعدل) باصدار قانون نظام الادارة المحلية، تتولى وحدات الادارة المحلية انشاء وادارة المرافق العامة الواقعة فى دائرتها. وينشأ فى داخل كل وحدة من وحدات الادارة المحلية مراقبة للتنظيم والمبانى وفى داخل كل مراقبة تنشأ ادارة أو قسم للمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وتختص هذه الادارة (أو القسم) بالاشراف والرقابة على جميع المبانى الآيلة للسقوط الواقعة فى دائرة اختصاصها وهذه الادارة (أو القسم) هى التى يعنيها المشرع بالجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم. فهذه الجهة هى جهاز ادارى يتولى ادارة المرفق العام الخاص بالمبانى الآيلة للسقوط فى نطاق اقليمى محدد ولها كل الاختصاصات فى الاشراف والرقابة على هذه المبانى بما يمنع أخطارها عن أرواح المواطنين وأموالهم.

وتتمتع بامتيازات السلطة العامة فى مباشرة هذه الاختصاصات وتستمر اختصاصات هذه الادارة ما دام المبنى الآيل للسقوط قائما وتنتهى بازالته إلى سطح الأرض.

ويتضح من هذا أن اختصاصات الجهة الادارية فى الرقابة والاشراف على المبانى الآيلة للسقوط من النظام العام فهى حق لها وهى واجب عليها ويحق لكل مواطن مطالبتها بمباشرتها اذا تقاعست فى ذلك[١].

وعلى ذلك فان هذه الجهة تقوم بمعاينة وفحص هذه المبانى والمنشآت لتقرر ما يلزم لها على النحو الموضح بالمادة والذى سيلى شرحه إما بناء على طلب الشاغل أو المالك أو من تلقاء نفسها، لأن صيانة هذه المبانى والمنشآت والمحافظة على سلامتها مما يحافظ على الأرواح والأموال ويمس مصلحة المجتمع.

٦٥ - المقصود بالهدم الكلى والهدم الجزئى:

المقصود بالهدم الكلى ازالة المبنى كله على وجه يصير معه المبنى غير صالح للاستعمال فيما أعد له.

والمقصود بالهدم الجزئى ازالة جزء من المبنى على وجه يصبح معه الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما أعد له.

راجع قضاء النقض فى تعريف الهدم (بند ٨).

٦٦ - المقصود بالتدعيم والترميم:

المقصود بالتدعيم هو تقوية البناء، وقد تتطلب هذه التقوية هدم جدار واعادة بنائه من جديد.

---

(١) «المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة» بحث للمستشار المساعد مدحت حافظ منشور بمجلة ادارة قضايا الحكومة السنة ٢٦ العدد الأول يناير - مارس سنة ١٩٨٢ - الجزء الأول من البحث ص٩٠ ومابعدها.

والمقصود بالترميم هو اصلاح الأجزاء المعيبة أو التالفة فى المبنى.

(راجع بندى ٦١، ٦٢).

٦٧ - المقصود بالصيانة :

(راجع بندى ٦١، ٦٢).

٦٨ - تقرير الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم :

يجب أن يتضمن تقرير هذه الجهة وصف المبنى وموقعه واسم المالك وأسماء السكان وعددهم وفئاتهم، وبيان ووصف الأجزاء المعيبة بالمبنى، وما تقترحه الجهة المذكورة للمحافظة على الأرواح أو الأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة اللازمة لجعله صالحا للغرض المخصص من أجله مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المقترحة، وبيان ما اذا كانت تستوجب اخلاء المبنى مؤقتا كليا أو جزئيا (م٢/٣١ من اللائحة).

وعبارة «اخلاء المبنى» جاءت بالمادة ٢/٥٦ من القانون والمادة ٢/٣١ من اللائحة عامة. ومن ثم فانها تنصرف إلى الأشخاص والمنقولات باعتبار المنقولات تابعة للأشخاص.

الا أنه من التعسف ومما ينافى قواعد العدالة أيضا أن يشمل الاخلاء المنقولات اذا كانت أعمال التدعيم أو الترميم أو الصيانة المطلوبة يمكن اجراؤها رغم وجود المنقولات لاسيما وأن الاخلاء دعت اليه ضرورة، والضرورة تقدر بقدرها.

ويدون التقرير على النموذج المرفق باللائحة التنفيذية، ويقدم إلى اللجنة المنصوص عليها فى المادة (٥٧) خلال سبعة أيام من تاريخ المعاينة ما لم تستوجب حالة المبنى تنفيذه فى مدة تقل عن ذلك (م١/٣١ من اللائحة).

ولايعتبر التقرير المذكور قرارا واجب النفاذ أو قابلا للطعن، ولايعدو كونه عملا تحضيريا لعرض الأمر على اللجنة المشار اليها[١].

وان كان مفهوم ما تقدم، أن اخلاء المبنى من السكان للهدم الكلى أو الجزئى بعد المعاينة والفحص والموافقة من اللجنة المشار اليها فى المادة(٥٧) يكون مؤقتا أى لحين انتهاء الهدم الكلى أو الجزئى واعادة البناء[٢]. الا أن هذا الاخلاء بالنسبة للمستأجر يعتبر فى واقع الحال اخلاء نهائيا لأنه ليس لمستأجر العين الآيلة للسقوط والتى هدمت حق فى العودة إلى شغل وحدة فى هذه العين بعد اعادة بنائها، خلاف الحال بالنسبة لمستأجر العين اذا أخلاها للترميم فتظل فى حيازته إلى أن يعود اليها ما لم يطالب هو انهاء الايجار[٣].

٦٩ - حكم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ :

جاء نص المادة (٣١) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مطابقا للنص الحالى.

---

(١) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٧٠٢.

(٢) عبير طبعة ١٩٧٧ ص ١٦٥.

(٣) راجع الحق فى طلب اخلاء العين المؤجرة للهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والاخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة المنصوص عليه فى المادة ١٨/أ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى الجزء الأول من هذا المؤلف الطبعة السادسة ٥٢٨ ومابعده.

مـــــادة (٥٧)

من القانـــون رقم ٤٩ لسـنة ١٩٧٧

تشكل فى كل وحدة من وحدات الإدارة المحلية[1]، لجنة أو أكثر يصدر بها قرار من المحافظ المختص، تضم اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين، تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى شأن المبانى المشار اليها فى المادة(٥٥) واجراء المعاينات على الطبيعة، واصدار قرارات فى شأنها على وجه السرعة.

ويبين القرار الذى يصدره وزير الاسكان والتعمير كيفية تشكيل تلك اللجان والقواعد والاجراءات التى تتبع فى مزاولة أعمالها.

القانون رقم ١٣٦ لسـنة ١٩٨١

- أبقى على المـادة كما هى.

الشـــــرح

لجنة المنشآت الآيلة للسقوط:

٧٠ - تشكيل اللجنة:

نصت المادة على أن تشكيل اللجنة يصدر بقرار من المحافظ المختص، وأنه يجب أن تضم اللجنة اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين، ثم أحالت فى كيفية التشكيل إلى قرار يصدر من وزير الاسكان والتعمير.

وقد وردت كيفية التشكيل فى المادة ١/٣٠ من اللائحة التنفيذية

(١) استبدلت عبارة (الادارة المحلية) بعبارة الحكم المحلى بالقانون رقم ١٤٥ سنة ١٩٨٨.

للقانون التى أوجبت أن تكون اللجنة برئاسة المهندس رئيس جهاز التنظيم بالوحدة المحلية المختصة وعضوية اثنين من ذوى الخبرة من المهندسين المدنيين أو المعماريين المقيدين بنقابة المهندسين يختارهما المحافظ، وأن يتضمن قرار تشكيل اللجنة ندب من يقوم بالأعمال الكتابية والادارية بها.

ولا يشترط أن يكون المهندسان أو أحدهما موظفا عاما، انما يجب فقط أن يكون المهندسان مقيدين بنقابة المهندسين (م٣٠/١ من اللائحة).

فاذا تعددت اللجان، جاز أن يرأسها جميعا المهندس رئيس جهاز التنظيم بالوحدة المحلية المختصة، أو يرأس احدى هذه اللجان، ويعهد برئاسة باقى اللجان إلى من يليه من المهندسين فى الأقدمية.

والبادى من مشروع المادة المقدم من الحكومة «ورقمه ٦١» أنه كان ينوه إلى اشراك بعض العناصر الشعبية فى تشكيل اللجنة، الأمر الذى لم تحققه اللائحة التنفيذية للقانون التى أوردت تشكيل اللجنة.

فقد جاء بالمذكرة الايضاحية للقانون أنه :

«ولضمان صدور القرارات على جانب من الدقة والموضوعية وتمثيل المتخصصين والمعنيين من التشكيلات الشعبية المحلية فقد نصت المادة ٦١ من المشروع على أن ينشأ فى كل مدينة أو قرية بها مجلس محلى لجنة أو أكثر يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ... إلخ».

ويجب أن يصدر القرار من اللجنة بكامل تشكيلها، وإلا كان قرارها باطلا.

وقد أوضحت ذلك تفصيلا محكمة النقض فى حكم حديث **لها صادر بتاريخ ١٩٩٣/٢/٨ فى الطعن رقم ١٩٤٥ لسنة ٥٨ق ذهبت فيه إلى أن:**

«مفاد النص في المادتين ٥٧ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١/٣٠ من قرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ باللائحة التنفيذية للقانون سالف البيان - يدل على أن المشرع ناط بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال لترميمها أو صيانتها أو تدعيمها لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله إذا كان في ذلك مايحقق سلامتها والحفاظ عليها في حالة جيدة، وإذ كانت حالة العقار لايجدى معها الترميم أو الصيانة أو التدعيم، فإن لتلك الجهة أن تقرر ما إذا كان الأمر يتطلب الهدم الكلي أو الجزئي، وتختص اللجان المشار إليها في المادة (٥٧) سالفة البيان بدراسة التقارير المقدمة من الجهات المختصة بشئون التنظيم فيما يتعلق بتلك المباني وإجراء المعاينات على الطبيعة وإصدار قرارات في شأنها، وتعتبر القرارات التي تصدرها هذه اللجان قرارات إدارية ذلك أن القرار الإداري - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - هو إفصاح جهة الإدارة في الشكل الذي يتطلبه القانون عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح بقصد إحداث أثر قانوني معين يكون ممكنا وجائزا ابتغاء مصلحة عامة. ولئن كانت قواعد الشكل في إصدار القرار الإداري ليست هي كأصل عام هدفا في ذاتها إلا أنها إجراءات تؤدى إلى تحقيق المصلحة العامة ومصلحة الأفراد على السواء وينبغي أن يفرق فيها بين الشكليات الجوهرية التي تنال من تلك المصلحة ويؤثر إغفالها في سلامة القرار وصحته وبين غيرها من الشكليات القانونية وعليه فلا يبطل القرار الإداري لعيب شكلي إلا إذا نص القانون على البطلان لدى إغفال الإجراءات أو كان الإجراء جوهريا في ذاته بحيث يترتب على إغفاله تفويت المصلحة التي عنى القانون بتأمينها. وكانت المصلحة التي تغياها المشرع من وجوب تشكيل اللجان المختصة بدراسة التقارير المقدمة من الجهة الإدارية بشأن المباني التي يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها وكذلك بشأن المباني التي تحتاج إلى ترميم أو صيانة على النحو سالف البيان

هو - وعلى ماورد بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - ضمان صدور قرارات اللجان المذكورة على جانب من الدقة والموضوعية بما يحقق ماتهدف إليه الدولة فى سياسة الإسكان وكان هذا الذى ابتغاه المشرع وهدف إليه لايتحقق إلا بصدور قرارات هذه اللجان عنها بكامل تشكيلها، إذ أن صدور القرارات سالفة البيان من بعض الأعضاء فقط من شأنه أن يجعلها مفتقدة إلى الدقة والموضوعية مما يخل بسياسة الدولة فى الإسكان ومن ثم فإن صدور القرارات سالفة البيان من اللجنة بكامل تشكيلها يكون إجراء جوهريا فى ذاته يترتب على اغفاله البطلان رغم عدم النص عليه صراحة. وإذ كان ذلك وكان البين من الأوراق أن القرار موضوع الدعوى صادر من لجنة مشكلة من عضوين فقط رغم أن القانون استوجب أن يكون تشكيلها من ثلاثة أعضاء على النحو آنف البيان فإن القرار يكون باطلا وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيبا» .

(راجع ماجاء ببند ٣٣ عن قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى).

٧١ - اللجنة المختصة بالنسبة للأماكن الكائنة بالبلاد التي لاتوجد لها وحدة محلية :

تشكيل لجان المنشآت الآيلة للسقوط المنصوص عليها بالمادة ٥٧ من القانون والمادة ١/٣٠ من اللائحة التنفيذية خاص بالمدن والقرى التى لها وحدة محلية أما بالنسبة للقرى أو الجهات التى ليس لها وحدة محلية فلم يتعرض لها النصان.

ولما كانت أحكام هذا الفصل - كما سبق ايضاحه - تسرى على كافة المدن والقرى والجهات ولو لم يكن لاحدى هذه القرى والجهات وحدة محلية فانه لامناص من جعل الاختصاص فى شأن المنشآت الكائنة بهذه القرى والجهات إلى اللجنة المشكلة فى أقرب مدينة أو قرية لهذه

القرية أو الجهة[١]. وهذا الرأى كان منصوصا عليه صراحة فى القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ اذ نصت المادة ٣ منه - كما رأينا فى بند (٥٦) - على أن تتولى الجهة الادارية فى هذه الحالة ابلاغ أقرب مجلس بلدى أو قروى عن المنشآت الآيلة للسقوط لندب مهندس تنظيم لتقديم تقرير عنها، ويعرض التقرير على اللجنة المشكلة بالمجلس المذكور لاصدار قرارها فى هذا الشأن.

انما لايجوز أن يتولى هذا الاختصاص بالنسبة للقرى والجهات المشار إليها المهندس المنوط به أعمال التنظيم فيها.

٧٢ - اختصاص اللجنة :

تختص اللجنة بدراسة التقارير المقدمة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم المشار اليها فى بند(٦٨).

وعلى اللجنة فور وصول التقرير المشار إليه أن تعقد اجتماعا لفحصه، وعليها أن تقوم على وجه السرعة بالمعاينات والفحوص اللازمة للبت فيه وتصدر اللجنة قرارها بالموافقة على ماجاء بالتقرير أو برفضه أو بتعديله مسببا (م٣٢ من اللائحة).

فاذا كان قرار اللجنة بالموافقة كانت الأعمال المطلوبة هى الأعمال الواردة بتقرير الجهة المختصة بشئون التنظيم الذى وافقت عليه اللجنة، واذا كان قرار اللجنة بالتعديل فعليها أن تبين الأعمال المطلوب تعديلها[٢].

٧٣ - القواعد والاجراءات التى تتبعها اللجنة :

نصت المادة ٢/٥٧ على أن يبين القرار الذى يصدره وزير الاسكان والتعمير القواعد والاجراءات التى تتبعها اللجان فى مزاولة أعمالها.

---

(١) من هذا الرأى مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٧٠٣ هامش (١٢).

(٢) العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص١٠٦ وما بعدها.

وقد نصت المـادة ٣٠ من اللائحة التنفيذية للقانون على أن تعد سكرتارية اللجنة سجلا خاصا يدون فيه ملخص التقارير التى تقدم اليها ونتيجة الفحص والمعاينة التى تجريها والاجراءات الأخرى التى تتخذها والقرارات التى تصدر عنها والاجراءات التى تتخذ لاعلانها لذوى الشأن والاجراءات الخاصة بتنفيذها سواء بمعرفتهم أو بمعرفة الجهة الادارية المختصة.

ولم تنص اللائحة على وجوب دعوة ذوى الشأن للمثول أمام اللجنة قبل اصدار قرارها، ومن ثم فانه لايلزم اخطار ذوى الشأن بالجلسة المحددة لاجتماع اللجنة. وهذا هو ماجرى عليه العمل فى هذه اللجان من مباشرة عملها فى غيبة ذوى الشأن.

(راجع مـا جـاء ببند ٣٣ عن قـرار رئيس الجمـهـورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى).

٧٤ - تسبيب قرار اللجنة:

أوجبت المـادة ٣٢ من اللائحة التنفيـذية للقـانون على اللجنة تسبيب قـرارها[1].

فيجب اذن أن تبين اللجنة فى قرارها الاسباب التى دعتـهـا إلى اصـدار قرارها، سواء بالموافقة على اقتراح الجهة الادارية المختصة بالتنظيم، أو بتعديله أو برفضه.

والعلة فى ايجاب تسبيب قرار اللجنة، أن قرارها قابل للطعن فيه كـما سيلى، ومن ثم فانها يجب أن تذكر أسباب قرارها حتى يتمكن ذوو الشأن من تبين مدى سلامته، وأوجه الطعن فيه عند الاقتضاء.

وتحقيقا لهذه العلة، يجب أن تكون أسباب اللجنة كافية لحمل قرارها، وانما لايلزم أن تكون هذه الأسباب مسهبة.

---

(١) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٧٠٥ - الدكتور عبد الرازق فرج الالتزام بصيانة العين المؤجرة فى القانون المدنى وفى القوانين الخاصة بالايجارات طبعة ١٩٧٩ ص ١٧٨.

ويجب أن يبين فى القرار، ولو من طريق الاشارة ماجاء بتقرير الجهة الادارية المختصة بالتنظيم عن الأعمال المطلوب تنفيذها والمدة المحددة لذلك، ولا يقدح فى ذلك أن القانون ولائحته التنفيذية لم ينصا على بيان ذلك بقرار اللجنة لأنهما قد تطلباه بطريق غير مباشر فقد تطلباه فى تقرير الجهة الادارية المختصة بالتنظيم، وهو التقرير الذى تختص اللجنة بالموافقة عليه أو برفضه أو بتعديله[١].

ويترتب على عدم تسبيب قرار اللجنة بطلان القرار[٢].

وذهبت محكمة النقض إلى أنه لايلزم توقيع أعضاء اللجنة على القرار، وبالتالى لايترتب البطلان على عدم التوقيع. إذ جرى قضاؤها على أن:

«وحيث أن هذا النعى مردود، ذلك أن مفاد مانصت عليه المادة ٢٠ من قانون المرافعات -وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - انه لايقضى بالبطلان - فى حالة عدم النص عليه - إلا إذا شاب الإجراء عيب لم تتحقق بسببه الغاية منه، فإذا أوجب القانون توافر شكل أو بيان إجراء ما، فإن مناط الحكم بالبطلان هو التعرف على مراد المشرع من ذلك وما يستهدفه من تحقق غاية معينة وأنه - من باب أولى - لايقضى بالبطلان إذا لم يتطلب المشرع شكلا معينا فى الإجراء، لما كان ذلك وكان المشرع، لم يتطلب فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ولائحته التنفيذية الصادر بها قرار وزير الاسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨، ومن قبل قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ١٠٤٣ لسنة ١٩٦٩ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، توقيع أعضاء اللجنة المختصة على قرارات الإزالة ولم يرتب البطلان على عدم توقيع الأعضاء عليها وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فان النعى يكون على غير أساس».

---

(١) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٧٠٥ وهامش (١٣).

(٢) الدكتور سليمان الطماوى النظرية العامة للقرارات الإدارية ١٩٧٦ ص ٢٥٩.

(طعن رقم ١٤٧٤ لسنة ٥٢ق مدنى - جلسة ١٩٨٦/٢/١٩)

٧٥ - حكم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩:

كانت المادة ٣٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٥٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنص على أن: «يشكل فى كل مدينة أو قرية لها مجلس محلى، لجنة أو أكثر يصدر بها قرار من المحافظ المختص، تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى شأن المبانى المشار إليها فى المادة ٣٠ (المقابلة للمادة ٥٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧) وإصدار قرارات فى شأنها.

ويبين القرار الذى يصدره وزير الإسكان والمرافق كيفية تشكيل تلك اللجان والقواعد والإجراءات التى تتبع فى مزاولة أعمالها».

وقد نصت المادة (١٠) من اللائحة التنفيذية للقانون على أن تشكل اللجان المنصوص عليها فى المادة ٣٢ سالفة الذكر على النحو التالى:

١ - المهندس الذى يرأس جهاز التنظيم بالمجلس المحلى المختص (رئيسا).

٢ - عضو يختاره المجلس المحلى من بين أعضائه.

٣ - مهندس نقابى من موظفى إحدى المصالح الحكومية بالمدينة أو القرية أو من غيرهم يرشحه الاتحاد الاشتراكى العربى.

ثم نصت المادتان ١١، ١٢ على أحكام مماثلة للأحكام الواردة فى اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تتعلق بواجب الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم واختصاص اللجنة ووجوب تسبيب قرارها، والتى سبق شرحها تفصيلا.

ويمكن القول أن أوجه الخلاف فى هذا الصدد بين أحكام القانون رقم

٤٩ لسنة ١٩٧٧ وأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ينحصر فى تشكيل لجان المنشآت الآيلة للسقوط.

٧٦ - مدى اختصاص اللجان المشكلة طبقا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بعد إلغاء هذا القانون :

الأصل أنه يترتب على الغاء القانون الغاء لائحته التنفيذية، ذلك أنها صدرت تنفيذا لهذا القانون.الا أنه اذا كان هناك قانون جديد حل محل القانون الملغى، ولم تصدر لائحته التنفيذية فان العمل يظل جاريا باللائحة القديمة فيما لايتعارض مع نصوص القانون الجديد، والا تعذر تطبيق أحكام القانون الجديد طوال الفترة التى يستغرقها اعداد لائحته التنفيذية[1].

وفى حالة قريبة الشبه قضت محكمة النقض بأن :

«الغاء نظام قانونى معين ليستبدل به نظام قانونى جديد وان ترتب عليه نسخ القواعد القديمة حتى تلك التى لاتتعارض مع النظام القانونى الجديد، الا أن ماصدر من لوائح الادارة العامة تنفيذا للقانون القديم وبالنسبة للنصوص الواردة فيها التى تتوافق مع القانون الجديد تبقى نافذة المفعول فى ظل القانون الجديد ما لم ينص صراحة على الغائها».

(طعن ٥٢٣ لسنة ٣٥ق ١٩٧٠/٦/٢ - طعن ١٢٢ لسنة ٣٨ ق ١٩٧٣/٤/٢٦)

ولما كان تشكيل اللجان المنصوص عليه فى اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لايتعارض مع نصوص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فان العمل بالتشكيل المشار اليه يظل صحيحا إلى حين العمل باللائحة التنفيذية

(١) من هذا الرأى مرقس جـ٢ الطبعة السابعة ص ٤٥٢.

للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تضمنت تشكيل اللجان المشار اليها بالقانون[١].

وقد عمل بهذه اللائحة بتاريخ ١٩٧٨/٣/١٤ تاريخ نشر اللائحة بالوقائع المصرية (العدد ٦١) وذلك عملا بالمادة الثانية من مواد اصدار اللائحة.

أما منذ هذا التاريخ فإن الاختصاص يثبت للجان الجديدة، ويتعين على اللجان القديمة أن تحيل اليها المسائل المعروضة عليها.

أما اذا أصدرت قرارا فى شأنها، كان قرارها معدوما.

٧٧ - طبيعة قرار اللجنة :

رأينا فى بند(٧٠) أن لجنة المنشآت الآيلة للسقوط تشكل من المهندس رئيس جهاز التنظيم بالوحدة المحلية، واثنين آخرين من المهندسين، وأن مهمتها هى الفصل فى مسألة تدخل فى الأعمال الادارية، ومن ثم فان هذه اللجنة تكون هيئة ادارية. وتضحى القرارات الصادرة منها قرارات ادارية[٢].

ويترتب على كون القرارات الصادرة من هذه اللجنة قرارات إدارية خضوعها لكافة الأحكام التى تسرى على القرارات الادارية ومنها:

١ - أنه يجوز التظلم من قرار اللجنة إلى نفس مصدره أى إلى اللجنة ذاتها (التظلم الولائى)، ويلاحظ أن سلطة اللجنة نهائية لاتخضع فيها لرقابة أى سلطة رئاسية[٣].

---

(١) وقد قضت بذلك محكمة طنطا الابتدائية بتاريخ ١٩٨٢/٣/٣١ فى الدعوى رقم ٦٣٩ لسنة ١٩٧٨.

(٢) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ١٩٨٣ ص ٧٠٥ وما بعدها - العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١٢٠ - طنطا الابتدائية فى ١٩٨٠/٢/٢٧ الدعوى ١٦١٧ لسنة ١٩٧٩.

(٣) فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق بتاريخ ١٩٦٧/١١/٢٧ ملف رقم ٢٧٠/٦/٣٨٠ - مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص٧٠٦.

٢ - أنه يجوز للجنة سحب قرارها، والسحب من شأنه إزالة كل أثر للقرار ليس فقط بالقياس إلى المستقبل بل بالنسبة للماضى، فكأنه إلغاء للقرار بأثر رجعى[(١)].

والقاعدة أنه اذا كان قرار اللجنة سليما فانه لايجوز سحبه الا إذا كان لم يولد حقا للغير[(٢)].

وفى الحالة الأخيرة يجوز أن يتم السحب فى أى وقت.

أما إذا كان القرار غير مشروع أى مشوب بعيب عدم الاختصاص أو بعيب فى الشكل أو بمخالفة القوانين أو اللوائح أو الخطأ فى تطبيقها أو تأويلها أو إساءة استعمال السلطة فانه يجوز سحبه، ويجب أن يتم السحب فى خلال المدة المحددة للطعن على القرار أمام القضاء[(٣)]، فإذا طعن فى القرار جاز

(١) الدكتور توفيق شحاته مبادىء القانون الادارى الطبعة الأولى ص ٦٩٣.

(٢) قضاء المحكمة الادارية العليا بتاريخ ١٩٥٧/١٢/٢٨ السنة ٣ ص٤٤٩.

(٣) سليمان الطماوى ص٧٠٦ وما بعدها والأحكام التى أشار اليها - وقارن فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق رقم ١٤٣ بتاريخ ١٩٦٨/٦/١٢ ملف ٢٧٠/٦/٣٨ فقد جاء فيها:

« . . . ومن حيث أنه من المقرر أن حق الادارة فى سحب قرارها يظل قائما طالما كان قرارها لم يتحصن، ولما كان القرار لايتحصن الا بالنظر إلى الحق المكتسب للغير فى القرار، فاذا كان للغير حق مكتسب نشأ عن القرار أو أى تغيير آخر ترتبت عليه مراكز قانونية للغير، فان هذه المراكز تؤدى إلى خضوع القرار لنظام ومواعيد لكى يجوز سحبه. ولما كان قرار هدم عقار أو تكيسه اذا كان خاطئا لايترتب عليه حق مكتسب للغير، فلو صدر قرار بهدم عقار وكان هذا العقار سليما فلا مصلحة لأحد فى التمسك بهدمه ومن ثم يجوز سحب هذه القرارات دون التقيد بمدة معينة» وقد فات هذه الفتوى أن الحق لايولد عن القرار غير المشروع مباشرة، ولكن عن مرور المدة المعقولة التى يتعين بعدها أن تستقر الأوضاع، حتى لا يفاجأ الأفراد بتغيير الأوضاع المألوفة فجأة، لاسيما اذا كانوا قد رتبوا أمورهم على بقائها (راجع الطماوى ص٧٠٨).

كما أن الفتوى تخالف قضاء محكمة القضاء الادارى بتاريخ ٣١ يناير سنة ١٩٥١ منشور بالمرجع السابق ص٧١١ من أنه:

«ان قضاء هذه المحكمة قد استقر على انه لايجوز للادارة بعد انقضاء ميعاد الستين يوما المنصوص عليها فى قانون مجلس الدولة سحب القرار الادارى ولو كان مخالفا للقانون. لأنه بعد انقضاء هذه المدة يصبح بمنأى عن كل طعن» - أيضا حكمها الصادر فى ١٩٥١/٢/٢٧ المشار إليه بالمرجع السابق.

سحب القرار فى أى وقت قبل صدور الحكم فى الطعن، ويستثنى من شرط المدة، القرارات المنعدمة أو الصادرة نتيجة غش أو تدليس ممن صدرت لصالحه، فيجوز سحبها ولو بعد فوات الميعاد المحدد للطعن[١].

٣ - أنه يجوز للجنة تعديل أو الغاء قرارها، والتعديل والالغاء من شأنه إزالة الأثر القانونى للقرار جزئيا أو كليا بالقياس الى المستقبل.

ويشترط للالغاء أو التعديل تغير الظروف المادية التى على أساسها صدر القرار، كأن يكون السبب فى إصدار القرار هو حالة معينة ثم تزول هذه الحالة بحيث لاتكون هناك مصلحة يرجى تحقيقها من القرار[٢]، كأن يكون صدر قرار بهدم البناء لأنه آيل للسقوط ثم يقوم ذوو الشأن بترميم البناء على نحو يجعله غير آيل للسقوط.

كما يشترط ألا يمس الإلغاء أو التعديل الحقوق التى يكون القرار قد أكسبها للأفراد.

وقد جاء بفتوى ادارة الفتوى والتشريع بوزارة الاسكان والمرافق بتاريخ ١٩٦٧/١١/٢٧ ملف رقم ٢٧٠/٦/٣٨٠ إلى ادارة اللوائح والرخص وأعمال التنظيم ما يأتى:

«ومن حيث أن القانون ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه لم ينظم طريقا معينا للطعن فى قرارات لجنة الفصل فى المنشآت الآيلة للسقوط، ولما كانت القواعد العامة تقضى بأنه يجوز التظلم من القرار الادارى إلى نفس مصدره «التظلم الولائى»، ومن ثم فليس ثمة ما يمنع من التظلم من قرار لجنة هدم المنشآت الآيلة للسقوط إلى هذه اللجنة ذاتها كما يجوز لهذه اللجنة أن تسحب قرارها اذا تبين أنه صدر بناء على وقائع غير صحيحة مخالفة للقانون - كذلك تخول القواعد العامة فى القرارات الادارية الادارة الحق فى الغاء

(١) الطماوى ص ٧٢٣ وما بعدها - توفيق شحاته ص ٧٠٥.

(٢) سليمان الطماوى ص ٦٩٠ - مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٧٠٦.

القرار الادارى الفردى اذا تغيرت الظروف المادية التى على أساسها صدر القرار، ومن ذلك أن يكون السبب فى اصدار القرار هو قيام حالة معينة ثم تزول هذه الحالة بحيث لاتكون مصلحة يرجى تحقيقها من القرار. وعلى ذلك اذا تبين للجنة الفصل فى المنشآت الآيلة للسقوط أن الحالة التى اقتضت اصدار قرارها بهدم المنشآت لم تعد قائمة أمكن لها الغاؤه (يراجع فتوى الادارة رقم ٦٢٨ فى ١٩٦١/٢/١٥ ملف ١٥٣/٦/٣٨ ورقم ٦٢٢ فى ١٩٦١/١/١٤ ملف ٩/١٠٥/٣٦).

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١ - «مفاد المواد ٥٥، ٥٦، ٥٧، ٦٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المنطبق على واقعة الدعوى - أن المشرع ناط بالجهة الإدارية المختصة معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال لترميمها أو صيانتها أو تدعيمها لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله إذا كان فى الترميم أو الصيانة أو التدعيم ما يحقق سلامتها والحفاظ عليها فى حالة جيدة، وإذا كانت حالة العقار لايجدى معها الترميم أو الصيانة أو التدعيم. فإن لتلك الجهة أن تقدر ما إذا كان الأمر يتطلب الهدم الكلى أو الجزئى، وتختص اللجان المنصوص عليها فى المادة ٥٧ من القانون المذكور بدراسة التقارير المقدمة من الجهات الإدارية المختصة بشئون التنظيم فيما يتعلق بتلك المبانى وإجراء المعاينات على الطبيعة وإصدار قرارات إدارية يجوز لها أن تعدل عنها أو تلغيها إذا تغيرت حالة المبنى التى صدر على أساسها القرار، مادام الغرض من ذلك تحقيق المصلحة العامة، فلها أن تخالف قرارها بالترميم إذا استبان لها بعدذلك أن تصدعا أصاب العقار بحيث يصبح نذيرا بخطر داهم يهدد الأنفس أو الأموال، لايدفع إلا بهدم المبنى هدما كليا أو جزئيا، فإن لتلك اللجنة أن تقرر ماتراه مناسبا بشأنه درءا لوقوع ذلك الخطر، ويكون من حقها عندئذ أن تقرر هدم العقار كليا أو جزئيا، وإلغاء القرار الإدارى قد يكون شاملا لكل أجزائه أو بعضها، ويترتب على إلغاء القرار بهذا التحديد تجريده

من قوته القانونية، بحيث يصبح غير منتج لأى أثر قانونى من تاريخ إلغائه، فلا يحاج به، إذ جعل المشرع حالة المبنى هى المناط فى إصدار قرارات اللجان المذكورة فلا حجية لهـا بالنسبة للجهة الإدارية التى أصدرتها ولمـا كان ذلك فـإن سبق صـدور القـرار رقم ١٥٢ لسنة ١٩٦٨ من لجنة المنشـآت الآيلة للسقوط بترميم العقار موضوع النزاع بعد إزالة طابق منه، لايمنع تلك اللجنة من إصدار قرار لاحق بهدمه كليا، إذا رأت أن حالته التى صار إليها تتطلب ذلك».

(طعن رقم ٨٢٥ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٢/٩ - قرب طعن رقم ٥٠٠ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٤/٤/١٨ - منشور ببند ١١٨).

٢ - «مفاد المواد ٥٥، ٥٦، ٥٧، ٦٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المنطبق على واقعة الدعوى - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع ناط بالجهة الإدارية المختصة معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقدير مايلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال لترميمها أو صيانتها أو تدعيمها لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله إذا كان فى الترميم أو الصيانة أو التدعيم ما يحقق سلامتها والحفاظ عليها فى حالة جيدة، وتختص اللجان المنصوص عليها فى المـادة ٥٧ من القانون المذكور بدراسة التقارير المقدمة من الجهات الإدارية المختصة بشئون التنظيم فيمـا يتعلق بتلك المبانى وإجراءات المعاينات على الطبيعة وإصدار قرارات فى شأنها، وتعتبر القرارات التى تصدرها هذه اللجان قرارات إدارية يجوز لها أن تعدل عنها أو تلغيها إذا تغيرت حالة المبنى التى صدر على أساسها القرار مادام الغرض من ذلك تحقيق المصلحة العامة، فلها أن تخالف قرارها بالهدم إذا استبان لها بعد ذلك أن الترميم الذى أجرى فى العقار قد أصبح به بعيدا عن الخطر الذى يهدد الأنفس والأموال، اذ جعل المشرع حالة المبنى هى المناط فى إصدار قرارات اللجان المذكورة فلا

حجية لها بالنسبة للجهة الإدارية التى أصدرتها فى هذه الحالة ويترتب على إلغاء القرار بهذا التحديد تجريده من قوته القانونية بحيث يصبح غير منتج لأى أثر قانونى من تاريخ إلغائه، لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أنه ولئن كان القرار الهندسى رقم ... والصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط بالوحدة المحلية لحى غرب المنصورة بهدم وإزالة الدور الثانى العلوى من العقار المملوك للمطعون ضده الأول والذى يشغل الطاعنون بعض وحداته قد أضحى نهائيا بالحكم الصادر فى الدعوى رقم . . . المنصورة الابتدائية وفى الاستئناف رقم . . . . المنصورة، إلا أنه فى قيام الاتفاق بين الطاعنين والمطعون ضده الأول على ترميم العقار جميعه بما فيه الوحدات محل القرار آنف الذكر وزيادة الأجرة بالنسبة لها نتيجة لذلك مما مفاده تنازل المطعون ضده الأول عن الحكم الصادر لصالحه فى هذا الشأن، فضلاً عما أصدرته الجهة الإدارية من مكاتبات للشرطة المختصة بالتنفيذ بما يفيد إجراء الترميم وصيرورة العقار بحالة جيدة بعيدا عن الخطر الذى يهدد الأنفس والأموال بما قد ينطوى على عدول الجهة الإدارية عن هذا القرار والاكتفاء فى شأن العقار بالترميم الذى تم تنفيذه إعمالا للاتفاق الحاصل بين طرفى الطعن، لما كان ذلك، وكان حكم محكمة أول درجة المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلاء الطاعنين وحدات العقار التى يشغلونها والصادر فى شأنها قرار الإزالة على سند من نهائية هذا القرار وفوات ميعاد سحبه أو تعديله من الجهة الإدارية التى أصدرته والذى كان يتعين أن يقع قبل رفع الطعن عليه من ذوى الشأن أمام المحكمة الابتدائية، دون أن يعرض الحكم لما تمسك به الطاعنون أمام محكمة الموضوع من دفاع يدور حول عدول جهة الإدارة عن قرارها إزالة الوحدات التى يشغلونها بعد الترميم الذى تم إجراؤه بعقار النزاع طبقا للاتفاق الذى تم بينهم وبين المطعون ضده الأول فى هذا الشأن ودون أن يعرض فى هذا الصدد لدلالة ما أصدرته الجهة الإدارية من مكاتبات فى شأن حالة العقار بعد الترميم وعما إذا كان ذلك يعد عدولا منها عن قرار الهدم والإزالة التى

أصدرته، وهو دفاع جوهرى يتغير به - إن صح - وجه الرأى فى الدعوى، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه القصور فى التسبيب».

(طعن رقم ٨٥٩ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩١/١٢/٩)

٣ - «النص فى المادتين ١/٥٧، ١/٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن اللجنة المشار إليها إنما هى هيئة إدارية، وأن قراراتها هى قرارات إدارية تسرى عليها جميع أحكام القرارات الإدارية، ومنها جواز التظلم منها إلى ذات الجهة التى أصدرتها، وجواز سحبها إذا تبين لها أنها صدرت بناء على وقائع غير صحيحة أو خلافا للقانون - إذ تعتبر عندئذ منعدمة من يوم صدورها ولاترتب أية آثار شريطة أن يتم ذلك قبل الطعن فيها أمام المحكمة المختصة لأنه بمجرد رفع الطعن إلى هذه المحكمة يمتنع على الجهة الإدارية سحب القرار أو تعديله أو إلغاؤه، إذ يترك الأمر للمحكمة تقضى فيه بما تراه، لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن إدارة الشئون القانونية والتحقيقات بالوحدة المحلية لمدينة ومركز بنها كانت قد أجرت - بناء على شكوى المطعون ضدهم - تحقيقا فى شأن قرار الإزالة رقم ٨٧ الصادر بتاريخ ١٩٧٩/١/١٩ فى خصوص العقار محل النزاع خلصت فيه إلى أنه صدر مخالفا لأحكام القانون ودون إجراء معاينة للعقار، وان رئيس مجلس المدينة أصدر - فى حدود السلطة المخولة بموجب أحكام القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بشأن نظام الحكم المحلى ولائحته التنفيذية، والقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٨ بشأن نظام العاملين المدنيين بالدولة - القرار رقم ١٨ لسنة ١٩٨٠ بإلغاء ذلك القرار مع مجازاة مدير الإدارة الهندسية وأخصائى التنظيم بها لإصدارهما قرار الإزالة المشار إليه مخالفا للحقيقة وأحكام القانون وخروجا على مقتضى الواجب الوظيفى، ومن ثم فإنه ولئن كان هذا القرار قد صار نهائيا بعدم الطعن عليه خلال الميعاد القانونى، بيد أنه صدر معيبا بعيب يبطله ومعدوما قانونا، وبالتالى لم تتولد عنه - قبل إلغائه مراكز قانونية جديرة بالحماية، الأمر الذى يضحى معه طلب الإخلاء للهدم المؤسس عليه لاسند له».

(طعن رقم ٢٤٨ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٩٩١/١٢/١١)

٤ - «مفاد المواد ٥٥، ٥٦، ٥٧، ٦٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر المنطبق على واقعة الدعوى - أن المشرع ناط بالجهة الإدارية المختصة معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقدير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال لترميمها أو صيانتها أو تدعيمها لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله إذا كان فى الترميم أو الصيانة أو التدعيم ما يحقق سلامتها والحفاظ عليها فى حالة جيدة، وإذا كانت حالة العقار لايجدى معها الترميم أو الصيانة أو التدعيم فإن لتلك الجهة أن تقدر ما إذا كان الأمر يتطلب الهدم الكلى أو الجزئى، وتختص اللجان المنصوص عليها فى المادة ٥٧ من القانون المذكور بدراسة التقارير المقدمة من الجهات الإدارية المختصة بشئون التنظيم فيما يتعلق بتلك المبانى وإجراءات المعاينات على الطبيعة وإصدار قرارات إدارية يجوز لها أن تعدل عنها أو تلغيها إذا تغيرت حالة المبنى التى صدر على أساسها القرار مادام الغرض من ذلك تحقيق المصلحة العامة، فلها أن تخالف قرارها بالترميم، إذا استبان لها بعد ذلك أن تصدعا أصاب العقار بحيث يصبح تنذيرا بخطر داهم يهدد الأنفس أو الأموال، ولايرفع إلا بهدم المبنى هدما كليا أو جزئيا فإن لتلك اللجنة أن تقرر ماتراه مناسبا بشأنه درءا لوقوع ذلك الخطر، ويكون من حقها عندئذ أن تقرر هدم العقار كليا أو جزئيا، وإلغاء القرار قد يكون شاملا لكل أجزائه أو بعضها، ويترتب على هذا الإلغاء بهذا التحديد تجريده من قوته القانونية بحيث يصبح غير منتج لأى أثر قانونى من تاريخ إلغائه فلا يحاج به، إذ جعل المشرع حالة المبنى هى المناط فى إصدار قرارات اللجان المذكورة فلا حجية لها بالنسبة للجهة الإدارية التى أصدرتها، ومن ثم فإن سبق صدور قرار بالترميم من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط لايمنع تلك اللجنة من إصدار قرار لاحق بهدمه كليا إذا رأت أن حالته التى صار إليها تتطلب ذلك ولاتعتبر القرارات الملغاة قائمة ولاتحوز أى حجية».

(طعن رقم ١٥١٣ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٢/٦/٤)

وقد قضت المحكمة الإدارية العليا بتاريخ ١٩٦٨/٣/٢ فى الطعن رقم ٢٦٨ لسنة ١١ق بأن :

«إن حق الإدارة فى سحب القرارات الإدارية غير المشروعة وتصحيح الأوضاع المخالفة للقانون أصل مسلم به احتراما لمبدأ سيادة القانون وهو مرهون بأن تنشط الإدارة فى ممارسته خلال ميعاد الطعن القضائى وهو ستون يوما من تاريخ صدور القرار الإدارى المعيب أو إلى ماقبل صدورحكم فى دعوى إلغائه وذلك لاعتبارات تتعلق بالمصلحة العامة تتمثل فى استقرار المراكز القانونية التى تتولد عن هذه القرارات ويرد على هذه القاعدة بعض الاستثناءات التى تمليها المصلحة العامة أيضا ومنها حالة ما إذا حصل أحد الأفراد على قرار إدارى نتيجة تدليسه فلا يكتسب هذا القرار أية حصانة تعصمه من السحب بعد انقضاء مواعيد السحب القانونية لأن التدليس عيب من عيوب الإرادة التى إذا شابت التصرف أبطلته وما يترتب عليه من آثار إذ الأصل أن الغش يفسد كل شىء . . . إلـخ».

٧٨ - الالتجاء إلى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم وجوبى :

الإجراءات التى رسمها القانون للحصول على قرار بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة، بدءا من الالتجاء إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، جاءت استثناء من القواعد العامة فى رفع الدعوى ومن ثم فان اتباع هذه الإجراءات طريق حتمى واجب الاتباع ذلك أنه طالما تقرر نظام كاستثناء من الأصل فإنه يتعين الالتجاء إليه أيا كانت الجهة التى تتولى الفصل فيه.

وعلى ذلك يكون الالتجاء إلى هذا الطريق مما يتعلق بالنظام العام وتتصدى له المحكمة من تلقاء نفسها. فإذا رفعت دعوى أمام المحكمة بطلب الحكم بأى

من الأعمال السابقة تعين على المحكمة القضاء بعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق القانوني.

وترتيبا على ذلك قضت محكمة النقض بأن :

١ – «المستقر عليه في قضاء هذه المحكمة أن قوانين تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر متعلقة بالنظام العام ومن ثم فهي الواجبة التطبيق وتضمنت أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ – الذي رفعت الدعوى في ظله – ومثلها أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ القواعد والإجراءات الخاصة بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وناط بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقدير ما إذا كانت آيلة للسقوط أو يكفي فيها الترميم أو الصيانة، وخول لذوي الشأن الطعن على القرار الذي يصدر في هذا الشأن أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار في ميعاد محدد وتفصل المحكمة فيه بالرفض أو إعادة النظر فيه، ومادام المشرع قد حدد قواعد معينة أوجب اتباعها فهي قواعد آمرة، وإذ أسس الحكم المطعون فيه قضاءه بإخلاء الطاعن من عين النزاع على خلاف هذا النظر . . . بما مؤداه أنه أعطى للمحكمة السلطة في تقدير حالة العقار ابتداء من حيث مدى أيلولته للسقوط – ومن ثم هدمه – أو الترميم والصيانة، وذلك على خلاف قرار بالترميم أصبح نهائيا ودون التزام منه بالقواعد الآمرة التي نص عليها القانون في هذا الشأن على النحو السالف بيانه إذا ماصح القول بتغير حالة العقار عما كانت عليه وقت صدور القرار النهائي السابق، ورتب على ذلك القول بهلاك العين المؤجرة وقضاءه بالإخلاء، ومن ثم كان الحكم المطعون فيه بذلك يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضه».

(طعن رقم ١٧٣٠ لسنة ٤٩ق – جلسة ١٩٨٥/٤/٢٤)

٢ – «أعمال التدعيم والترميم والصيانة اللازمة للعين المؤجرة. عدم جواز

التجاء المستأجر إلى المحكمة مباشرة بطلب الإذن بإجرائها. وجوب لجوئه إلى الجهة الإدارية المختصة لتتخذ ماتراه. مواد ٥٦، ٦٠ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

(طعن رقم ٢٢٥٠ لسنة ٥٢ق - جلسة ١٩٩٠/٥/٣١ - أنظر أيضا طعن رقم ٥٠٠ لسنة ٥٠ق - جلسة ١٩٨٤/٤/١٨ منشور ببند ١١٨).

مادة (٥٨)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يعلن قرار اللجنة بالطريق الإدارى إلى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق وتعاد صورة منه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، فإذا لم يتيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محل إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان تلصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار وفى لوحة الإعلانات فى مقر نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار وفى مقر عمدة الناحية ولوحة الإعلانات فى مقر المجلس الشعبى[1] المحلى المختص بحسب الأحوال.

وتتبع الطريقة ذاتها فى إعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التى لم يستدل على ذوى الشأن فيها.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى.

الشــــرح

إعلان قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط:

٧٩- من الذى يعلن بالقرار؟

أوجب النص إعلان قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط إلى ذوى الشأن. وهم الملاك وشاغلو العقار، ولو لم يكونوا مستأجرين للعقار، وأصحاب الحقوق كالدائنين المرتهنين رهن حيازة.

---

(١) معدلة بالقرار بقانون ٤٣ لسنة ١٩٧٩.

وفى هذا تقول المذكرة الايضاحية للقانون:

«بينت المادة ... كيفية إعلان قرار اللجنة إلى ذوى الشأن من الملاك أو الشاغلين للعقار وأصحاب الحقوق ضماناً لعلمهم بما يتقرر ليكون لهم رأى فى القرار لما يترتب على تنفيذه من تعرض للملكية أو للحقوق المكتسبة ولما له من أثر على شاغلى العقار».

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«المقصود بذوى الشأن فى حكم المادتين ٥٨، ٥٩ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ هم الملاك والمستأجرون وأصحاب الحقوق كالدائنين المرتهنين رهن حيازة».

(طعن رقم ١٦٤٩ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٢/١٢/٢٣)

٨٠ - كيفية الإعلان:

يعلن القرار على النموذج المعد لذلك والمرفق باللائحة التنفيذية للقانون (م٣٢ من اللائحة) وذلك بالطريق الإدارى، أى عن طريق رجال السلطة العامة كالشرطة والخفراء.

وتعاد صورة منه موقعاً عليها من المعلن إليه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

ويكفى لصحة الإعلان أن يوجه لمن تعاقد مع المؤجر ولم يثبت تخليه عن العين المؤجرة ولا يلزم توجيه الإعلان لكل من يشارك المستأجر منفعة العين.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«... ويكفى لصحة الإعلان بالقرار الهندسى أن يوجه لمن تعاقد مع المؤجر ولم يثبت تخليه عن العين المؤجرة ولم يتطلب المشرع فى هذه الحالة أن يوجه الإعلان لكل من يشارك المستأجر الأصلى فى منفعة العين».

(طعن رقم ١٦٤٩ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٢/١٢/٢٣)

وذهبت محكمة النقض إلي أنه يجب تسليم الإعلان لشخص ذى الشأن دون غيره من المقيمين معه، وأنه لا محل فى هذا الصدد للرجوع إلى الأحكام الواردة فى قانون المرافعات بشأن إعلان الأوراق القضائية.

إذ قضت بتاريخ ١٩٨٨/٣/١٣ فى الطعن رقم ١٨٧٨ لسنة ٥٣ق بأن:

(وحيث أن هذا النعى مردود، ذلك أنه لما كانت الفقرة الأولى من المادة ٥٨ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أن «يعلن قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط بالطريق الإدارى إلى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق وتعاد صورة منه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، فإذا لم يتيسر اعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان تلصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار وفى لوحة الاعلانات فى مقر نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار وفى مقر عمدة الناحية ولوحة الإعلانات فى مقر المجلس المحلى المختص بحسب الأحوال» وكانت الفقرة الأولى من المادة ٥٩ من ذات القانون تنص على أن «لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار المشار إليه بالمادة السابقة فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانه بالقرار..» وكان مفاد ذلك وعلى ما هو مقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الأصل هو إعلان قرار اللجنة إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى، وأن اللصق على العقار وبلوحة الإعلانات فى مقر الشرطة أو مقر عمدة الناحية وبلوحة الإعلانات فى مقر المجلس المحلى المختص لا يكون إلا فى حالة عدم تيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان، وكان المشرع قد استهدف من النص على طريقة معينة لإعلان ذوى الشأن بقرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط أن يتوافر علم المعلن إليه بصدور هذا القرار ليتسنى له اتخاذ ما يراه بشأنه سواء كان هذا العلم

حقيقياً إذا تم إعلان القرار لذوى الشأن أو حكمياً إذا تم لصقه فى الحالات والأماكن التى حددها وجعل المشرع من الإعلان على هذا النحو بداية لسريان ميعاد الطعن فى القرار، وكان توافر العلم الحقيقى للمعلن إليه لا يتأتى إلا بتسليم الاعلان لشخصه دون غيره من المقيمين معه لما أوجبه المشرع من اتباع إجراءات اللصق عند امتناع المعلن إليه عن تسلم الإعلان، وكان لا محل فى هذا الصدد للرجوع إلى الاحكام الواردة فى قانون المرافعات بشأن إعلان الأوراق ما دام أن المشرع لم ينص على الاحالة إليها وحرص على رسم طريقة معينة يتم حصول الإعلان بمقتضاها. لما كان ذلك وكان الحكم الصادر فى الاستئناف الأول رقم ٤٨٩ سنة ٣١ قضائية المنصورة قد التزم هذا النظر، ولم يعتد بإعلان القرار الهندسى محل التداعى لحصوله مع زوجة المعلن إليه المطعون ضده الأول، وليس مع شخص هذا الأخير باعتباره ذو الشأن الموجه إليه الإعلان. فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ويضحى النعى عليه على غير أساس)[1].

(أنظر أيضـــاً طعن رقم ٩٤٨ لسنة ٥٥ق - جلســة ١٩٩١/٦/٢٧ منشور بهند ٨١)

---

(١) وعكس ذلك نقض طعن رقم ٢١٩٢ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٩٠/١١/٢١ إذ جاء به:

«المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الأصل هو إعلان قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى وفق نص المادتين ٥٨، ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فإذا لم يتيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو امتناعهم عن تسلم الإعلان تعين لصق القرار على العقار وبلوحة الإعلانات فى مقر الشرطة أو مقر عمدة الناحية وبلوحة الاعلانات فى مقر المجلس المحلى المختص، وأن هدف المشرع من النص على الطريقة المعينة لإعلان ذوى الشأن، بالقرار أن يتوافر علم المعلن إليه بصدوره ويتسنى له اتخاذ ما يراه بشأنه سواء كان هذا العلم حقيقياً إذا تم إعلان القرار لذوى الشأن أو حكمياً إذا تم لصقه فى الحالات والأماكن التى حددها، وجعل المشرع من الإعلان على هذا النحو بداية لسريان ميعاد الطعن فى القرار، وأنه يتعين على القائم بالإعلان عملاً بالقواعد العامة فى قانون المرافعات وفى غير الحالات المشار إليها آنفاً. إذا لم يسلم الإعلان لشخص المعلن إليه جاز له أن يسلمه إلى وكيله أو خادمه أو لمن يكون مقيماً معه من أقاربه وأصهاره وفى هذه الحالة يتعين عليه أن يثبت بأصل الورقة المعلنة عدم وجود المطلوب إعلانه، ويبين العلاقة بينه وبين من تسلم =

كما ذهبت إلى أنه لا محل لتطبيق القواعد العامة الواردة فى قانون المرافعات وفى قانون التعاون الاستهلاكى بإعلان الجمعية مع رئيس مجلس إدارتها وفى مركزها الرئيسى.

إذ قضت بأن:

«وحيث أن هذا النعى غير سديد، ذلك أن النص فى الفقرة الأولى من المادة ٥٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن «يعلن قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط بالطريق الإدارى إلى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق، وتعاد صورة منه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، فإذا لم يتيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان تلصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار وفى لوحة الاعلانات فى مقر الشرطة الواقع فى دائرتها العقار وفى مقر عمدة الناحية ولوحة الإعلانات فى مقر المجلس المحلى المختص بحسب الأحوال» وفى الفقرة الأولى من المادة ٥٩ من القانون ذاته على أن «لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار المشار إليه بالمادة السابقة فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانه بالقرار...» يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن الاصل هو إعلان قرار اللجنة إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى، وأن اللصق على العقار وفى لوحة الاعلانات لا يكون إلا فى حالة عدم تيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم

= صورة الإعلان، أو أن الأخير وكيل عنه، فإذا لم يتم الإعلان بالكيفية المشار إليها، كان باطلاً ولا ينفتح به ميعاد الطعن على القرار الصادر من اللجنة المشار إليها وكان البين من أصل القرار الهندسى محل النزاع أن القائم بإعلانه سلم صورته إلى من يدعى .... دون أن يثبت عدم وجود الطاعنين والعلاقة بينهم وبين من تسلم الإعلان أو أنه يقيم معهم وكان إغفال هذه البيانات يجعل الإعلان باطلاً ولا ينفتح به ميعاد الطعن على القرار المشار إليه وإذ اعتد الحكم المطعون فيه بهذا الإعلان ورتب على ذلك سريان ميعاد الطعن فى القرار فى حق الطاعنين فإنه يكون قد خالف القانون وشابه قصور فى التسبيب».

الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان مما مفاده أن المشرع قد استهدف من النص على طريقة معينة لإعلان ذوى الشأن بقرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط أن يتوافر علم المعلن إليه بصدور هذا القرار ليتسنى له اتخاذ ما يراه بشأنه سواء كان هذا العلم حقيقياً إذا تم اعلان القرار لذوى الشأن، أو حكمياً إذا تم لصقه فى الحالات والأماكن التى حددها. وجعل المشرع من الإعلان على هذا النحو بداية لسريان ميعاد الطعن فى القرار. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بعدم قبول الطعن شكلاً فى قرارى الهدم سالفى البيان على ما ثبت فى الأوراق من أن وكيل فرع الجمعية الطاعنة الأولى - باعتباره شاغلا لإحدى وحدات العين موضوع هذين القرارين - قد تسلم صورة أحدهما بتاريخ ١٩٧٨/٨/٢٤ بينما لم يطعن فيهما إلا فى ١٩٧٩/١٠/١٤ بعد فوات الميعاد المقرر قانوناً فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً ويكون النعى على غير أساس - لا يغير من ذلك ما أثاره الطاعنون من أنه كان يتعين - إعمالاً للقواعد العامة المنصوص عليها فى قانون المرافعات وفى قانون التعاون الاستهلاكى إعلان الجمعية مع رئيس مجلس إدارتها وفى مركزها الرئيسى ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه مع قيام القانون الخاص لا يرجع إلى أحكام القواعد العامة إلا فيما فات القانون الخاص من الأحكام ولا يجوز إهدار القانون الخاص بذريعة إعمال قاعدة عامة لما فى ذلك من منافاة صريحة للغرض الذى وضع من أجله القانون الخاص).

(طعن رقم ٢٠٨٢ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٩٠/٥/٣)

فإذا لم يتيسر إعلان ذوى الشأن بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الاعلان، تلصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار، وفى لوحة الاعلانات فى مقر نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار وفى مقر عمدة الناحية ولوحة الإعلانات فى مقر المجلس الشعبى المحلى المختص بحسب الأحوال.

ويجب لصق نسخة القرار فى الأماكن المذكورة مجتمعة، فلا يكفى لتمام الإعلان لصق نسخة من القرار فى أحد هذه الأماكن ولو كان واجهة العقار.

والطريق الأخير (طريق اللصق) هو واجب الاتباع أيضاً فى اعلان القرارات الصادرة من اللجان فى شأن المنشآت التى لا يستدل على ذوى الشأن فيها، وإذا لم يسلم الإعلان إلى ذوى الشأن، تعين ذكر سبب عدم تسليمه إليهم بورقة الإعلان.

ومن المسلم به أنه لا يجوز الالتجاء إلى إعلان قرار اللجنة بطريق اللصق إلا عند عدم تيسر اعلان ذوى الشأن به للأسباب التى أوردناها فيما تقدم، أو إذا كان متعلقاً بمنشأة لم يستدل على ذوى الشأن فيها، وإلا كان الإعلان باطلاً.

وفى هذا قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بتاريخ ١٩٧٧/١٢/٤ فى الطعن رقم ٧٢٢ لسنة ٤٧ق بأن:

(... لما كان ذلك وكانت المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى حدثت فى ظله الواقعة - والملغى بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادر فى ٣٠ من أغسطس سنة ١٩٧٧ الذى أبقى على الجريمة موضوع الطعن ووضع لها عقوبة أشد من العقوبة التى نص عليها القانون الملغى الواجب التطبيق - قد نصت على أنه: «تشكل فى كل مدينة أو قرية بها مجلس محلى لجنة أو أكثر يصدر بها قرار من المحافظ المختص تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى شأن المبانى المشار إليها فى المادة ٣٠ واصدار قرارات فى شأنها..» وتنص المادة ٣٠ على المبانى والمنشآت التى يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها أو إذا كانت تحتاج إلى ترميم أو صيانة لتأمين سلامتها وللحفاظ عليها فى حالة جيدة، كما تنص المادة ٢٣ «يعلن قرار اللجنة بالطريق الادارى إلى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق وتعاد صورة منه إلى الجهة الادارية المختصة

بشئون التنظيم، فإذا لم يتيسر اعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال اقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان تلصق نسخة من القرار في مكان ظاهر من المنشأة وفي لوحة الاعلانات في مقر نقطة الشرطة الواقع في دائرتها المنشأة أو في مقر عمدة الناحية أو لوحة الاعلانات في مقر المجلس المحلي المختص بحسب الأحوال، وتتبع الطريقة ذاتها في اعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التي لم يستدل على ذوى الشأن فيها...» وأعطت المادة ٣٤ ذوى الشأن المنصوص عليهم في المادة السابقة - حق الطعن في قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها العقار في موعد لا يجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ اعلانهم بالقرار، وأوجبت المادة ٣٥ على ذوى الشأن تنفيذ قرار اللجنة عندما يصبح نهائياً في المدة المحددة لتنفيذه، لما كان ذلك وكان مفاد هذه النصوص أن الأصل هو إعلان قرار اللجنة لذوى الشأن، وأن اللصق على العقار وبلوحة الاعلانات في مقر الشرطة لا يكون الا في حالة عدم تيسر إعلان ذوى الشأن بسبب غيبتهم أو لعدم الاستدلال على محال اقامتهم أو امتناعهم عن تسلم الاعلان، وكان يبين من مدونات الحكم المطعون فيه أن قرار اللجنة أعلن للطاعن بطريق اللصق على العقار وبلوحة الإعلانات بمقر الشرطة، وكان من غير الجائز على ما هو مستفاد من نص المادة ٣٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ السالف الاشارة إليه، اللجوء لإعلان الطاعن بقرار اللجنة على النحو الذى تم به إلا عند عدم تيسر اعلانه بسبب غيبته أو لعدم الاستدلال على محل اقامته أو لامتناعه عن تسلم الإعلان، وهو ما لم يستظهره الحكم المطعون فيه، حتى يمكن الوقوف على مدى صحة اعلان الطاعن بالقرار - لما كان ما تقدم فان الحكم يكون قد شابه عيب القصور الذى من شأنه أن يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على واقعة الدعوى كما صار اثباتها في الحكم مما يوجب نقضه والاحالة دون ما حاجة لبحث سائر أوجه الطعن».

كما قضت دائرة الإيجارات بمحكمة النقض بأن:

١ - «مفاد المادتين ٥٨، ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الأصل هو إعلان قرار اللجنة لذوى الشأن، وأن اللصق على العقار وبلوحة الإعلانات فى مقر الشرطة أو مقر المجلس المحلى أو مقر عمدة الناحية لا يكون إلا فى حالة عدم تيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان».

(طعن رقم ٨٣٤ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٨٦/١/٣٠)[(١)]

٢- «مفاد نص المادتين ٥٨، ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن الأصل هو إعلان ذوى الشأن بالقرار الصادر من اللجنة المختصة، وأن اللصق على العقار وبلوحة الإعلانات فى مقر الشرطة ومقر المجلس المحلى ومقر عمدة الناحية بحسب الأحوال لا يكون إلا فى حالة عدم تيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان، وأن ميعاد الطعن فى هذا القرار لا ينفتح إلا بالطريق الذى رسمه القانون ولا يغنى عن ذلك العلم اليقينى بصدوره».

(طعن رقم ١٠٧٧ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٩/٧/٥)

(أنظر أيضاً طعن رقم ٨٢١ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٥/١/١٦ منشور ببند ٨٦)

٨١ - هل يجوز إجراء الإعلان على يد محضر؟

وإن كان النص قد جرى على أن يتم الإعلان بالطريق الإدارى، إلا أنه يجوز من باب أولى إجراء الإعلان على يد محضر، لأن الإعلان على يد

---

(١) لم ينشر بمجموعة المكتب الفنى بمحكمة النقض.

محضر أقوى من الإعلان بالطريق الإدارى إذ تتوافر فيه ضمانات أكثر للمعلن إليه، إنما لا يجوز أن يتم الإعلان بموجب كتاب موصى عليه ولو كان دون مظروف مصحوباً بعلم الوصول، لأن هذا الطريق أقل فى ضماناته للمعلن إليه من الإعلان عن طريق الإدارة.

وبهذا الرأى قضت محكمة استئناف الاسكندرية (مأمورية دمنهور) بتاريخ ١٩٨٣/٦/٩ فى الاستئناف رقم ٣١٦ لسنة ٣٨ق مدنى.

إلا ان محكمة النقض خالفت هذا النظر وقضت بأن الإعلان الذى يتم على يد محضر غير صحيح. إذ ذهبت إلى انه:

«النص فى المادتين ٥٨ و٥٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن المشرع حدد طريقة إعلان ذوى الشأن بقرار اللجنة المختصة الصادر بالهدم الكلى أو الجزئى أو الترميم أو الصيانة على النحو الموضح بالمادة ٥٨ المذكورة، وجعل هذا الإعلان هو الإجراء الذى ينفتح به ميعاد الطعن فى ذلك القرار ولا يغنى عنه العلم المؤكد بصدوره بأية طريقة أخرى بما لازمه أن تتحقق المحكمة من تمام الإعلان بالطريقة التى حددها القانون، ولا محل لإعمال مواد قانون المرافعات فى هذا الشأن مادام قانون إيجار الأماكن قد رسم طريقاً خاصاً لإعلان قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الخبير ضمن تقريره بأن الطاعنين لم يتم إعلانهما بالطريق الإدارى الذى رسمه القانون ورغم ذلك ذهب الحكم إلى أن المطعون ضده أعلن الطاعنين بقرار الإزالة على يد محضر وهو أقوى من الإعلان الإدارى ورتب على ذلك صيرورة القرار نهائياً واجب التنفيذ فيكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم ٩٤٨ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٩١/٦/٢٧)

٨٢ - حكم القانون رقم٥٢ لسنة ١٩٦٩ :

جاء نص المـادة ٣٣ من القـانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مطابقـا لحكم المـادة ٥٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

مـــادة (٥٩)

من القانـون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار المشـار إليه بالمـادة السابقة فى موعد لايجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ إعلانه بالقرار أمـام المحكمة المنصوص عليها فى المـادة (١٨) من هذا القانون.

وعلى قلم كتاب المحكمة إعلان الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم وذوى الشأن من ملاك العقارات وأصحاب الحقوق بالطعن فى قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر هذا الطعن.

وتفصل المحـكمة على وجه السرعة إما برفض الطعن أو بقبوله وإعادة النظر فى القرار المطعون عليه، وعليها فى حالة الحكم بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة أن تحدد أجلا لتنفيذ حكمهـا.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المـادة كمـا هى.

الشـــرح

٨٣ - من له حق الطعن على القرار؟

يجوز لكل من ذوى الشأن الطعن فى القرار الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط، وذوو الشأن هم الملاك وشاغلو العقار وأصحاب الحقوق على العقار.

(راجـع فى التفصيل بنـد ٧٩).

ولمـا كان تنفيذ قرار الترميم من أعمـال الإدارة، فإنه ينبنى على كون

العقار مملوكا لعدة شركاء على الشيوع، أنه يجوز رفع الطعن من أحد الشركاء طالما لم يعترض الباقون.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«مؤدى المادتين ٨٢٧، ٨٢٨ من القانون المدني أن إدارة المال الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفقوا على خلاف ذلك، وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون - اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم، وكان تنفيذ قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط بترميم الدور الأرضي للعقار محل التداعي، مما يندرج بدوره ضمن هذه الأعمال. وإذ كان المطعون ضده الأول هو أحد الشركاء المشتاعين في ذلك العقار، فإن إقامته للدعوى المطعون في حكمها دون اعتراض من باقي الشركاء يحمل على اعتباره وكيلا عنهم في إقامتها وهو مايكفي بذاته لاكتمال صفته».

(طعن رقم ٢٠٢٦ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩٩١/١/٢٧)

٨٤ - **ميعاد الطعن:**

ميعاد الطعن في قرار اللجنة خمسة عشر يوما.

ويبدأ هذا الميعاد من تاريخ إعلان الطاعن بالقرار على النحو المبين بالمادة (٥٨). وقد روعي تقصير مدة الطعن لسرعة الفصل في هذه المنازعات التي قد تهدد الجيران أو المارة بل والشاغلين أنفسهم[1].

وطبقا للمادة ١/١٥ مرافعات لايحسب في الميعاد اليوم الذي تم فيه الإعلان. وإنما يحسب الميعاد ابتداء من اليوم التالي له، وينقضي الميعاد بانقضاء اليوم الأخير (م١/١٥ مرافعات)، وإذا صادف آخر الميعاد عطلة رسمية امتد الميعاد إلى أول يوم عمل بعدها (م١٨ مرافعات) ويضاف إلى الميعاد ميعاد المسافة المنصوص عليه في المادتين ١٦، ١٧ مرافعات ويعتبر هذا

---

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون.

الميعاد متعلقا بالنظام العام. فيتعين على المحكمة المرفوع إليها الطعن التحقق منه من تلقاء نفسها، ولو لم يكن مثار نزاع بين الخصوم. فإذا تبين للمحكمة أن الطعن رفع بعد الميعاد قضت بسقوط الحق في الطعن.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«مواعيد الطعن على القرارات الصادرة من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة. تعلقها بالنظام العام. انقضاء هذه المواعيد. أثره سقوط الحق فى الطعن. جواز التمسك بهذا السقوط فى أية حالة كانت عليها الدعوى. التزام المحكمة بالتصدى له من تلقاء نفسها».

(طعن رقم ٤٤٤ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩١/١١/٢٦)

٨٥ - هل يبدأ ميعاد الطعن من تاريخ العلم اليقينى بالقرار؟

لايبدأ ميعاد الطعن فى القرار الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط إلا من تاريخ إعلان هذا القرار، ولاينفتح ميعاد الطعن إلا بهذا الاعلان، ولايقوم مقامه العلم اليقينى بالقرار. وإن كان هذا لايحول دون أن يطعن ذو الشأن فى القرار قبل اعلانه فالمحظور هو احتساب ميعاد الطعن من تاريخ سابق على إعلان الطاعن بالقرار[1].

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١ - «وحيث أن هذا النعى مردود ذلك أنه - عن الشق الأول منه - فإنه لما كان من المقرر قانونا عملا بالمادة ٣٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن لكل ذى شأن أن يطعن فى القرارات الصادرة من لجان المنشآت الآيلة للسقوط المشار إليها بالمادة ٣٢ من ذات القانون فى موعد لايجاوز خمسة

---

(١) ولذلك فقد أخطأت محكمة شبين الكوم الكلية فى حكمها الصادر بتاريخ ١٩٧٩/١٢/١٨ فى الدعوى ١٤٠٤ سنة ١٩٧٩، بعدم قبول الطعن لرفعه بعد الميعاد تأسيسا على أن الطاعن لم يقدم دليلا على عدم علمه بالقرار المطعون عليه خلال الميعاد المحدد لرفع الطعن.

عشر يوماً من تاريخ إعلان القرار إليه وأن ميعاد الطعن فى قرارات تلك اللجان لاينفتح إلا بالاعلان الذى لايغنى عنه العلم اليقينى بصدورها، وكان الثابت من الأوراق أن الحكم المطعون فيه أسس رفضه للدفع بعدم قبول الطعن فى قرار الهدم لرفعه بعد الميعاد المبدى من الطاعن على ما أورده بمدوناته من أنه «لايوجد فى الأوراق ما يفيد إعلان المستأنف عليهم بقرار اللجنة حتى يجرى ميعاد الطعن وأما قول المستأنف بأنهم علموا بقرار اللجنة المطعون فيه فور صدوره فإن العلم لايغنى عن إعلان القرار ولا يسرى ميعاد الطعن بمجرد العلم» - وإذا كان هذا الذى أقام عليه الحكم المطعون فيه قضاءه برفض هذا الدفع لايتناقض مع ما ورد بصحيفة الطعن فى القرار من أن الطاعنين فيه (المطعون عليهم)، قد أعلنوا به فى ١٩٧١/١/٣٠ لأن هذا القول منهم لايعتبر دليلا على حصول هذا الإعلان فى ذلك التاريخ ....).

(طعن رقم ٩٠٦ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٩/٤/٢٦)

٢ - «مفاد نص المادتين ٣٣، ٣٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - المنطبق على الدعوى - أن الشارع حدد طريقة إعلان قرار اللجنة المختصة الصادر بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة على النحو الموضح بالمادة ٣٣ المذكورة وجعل هذا الإعلان هو الإجراء الذى ينفتح به ميعاد الطعن فى ذلك القرار فلا يغنى عنه العلم المؤكد بصدور ذلك القرار بأية طريقة أخرى لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر واعتبر أن علم الطاعن اليقينى بصدور قرار الإزالة تنفتح به مواعيد الطعن ورتب على ذلك نفاذ ذلك القرار وقضى بالإخلاء، فإنه يكون قد خالف القانون».

(طعن رقم ١٨٥٥ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٤/٦/١١)

٣ - «قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط. إعلانه لذوى الشأن بالطريق

الإدارى. حـصـوله بطريق اللصق عند تعـذر إعـلانهم. م٥٨ق ٤٦ لسنة ١٩٧٧.

سريان ميعاد الطعن على القرار من تاريخ الإعلان لايغنى عن ذلك العلم اليقينى بصدوره».

(طعن رقم ١٠٧٧ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٩/٧/٥)

٤ - «قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط. إعلانه لذوى الشأن بالطريق المرسوم بالمادة ٥٨ق ٤٩ لسنة ٤٩ ١٩٧٧. أثره. سريان ميعاد الطعن فيه من تاريخ الإعلان. لايغنى عن ذلك العلم اليقينى. لامحل لإعمال القواعد العامة فى قانون المرافعات. عـلة ذلك».

(طعن رقم ٣٥٤ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٢/٩/٩)

(أنظر أيضا الأحكام المنشورة بالبند التالى).

٨٦ - وسيلة التحقق من إقامة الطعن فى الميعاد:

لم يوجب المشرع على محكمة الطعن اتباع وسيلة معينة للتحقق مما إذا كان الطعن قد أقيم فى الميعاد القانونى من عدمه وبالترتيب على ذلك **قضت محكمة النقض فى الطعن رقم ٩٠٦ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٩/٤/٢٦ بأن:**

(. . . لما كان المشرع لم يوجب على محكمة الموضوع اتباع وسيلة معينة للتحقق مما إذا كان الطعن فى قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط قد أقيم فى الميعاد القانونى من عدمه[1]، وكانت محكمة الموضوع غير ملزمة بتكليف الخصم بتقديم الدليل على دفاعه أو لفت نظره إلى مقتضيات هذا الدفاع، وكان حسبها أن تقيم قضاءها وفقا للمستندات والأدلة المطروحة

---

(١) وترتيبا على ذلك قضت محكمة استئناف طنطا بتاريخ ١٩٨١/٢/٢٣ فى الاستئناف رقم ٤٥٨ لسنة ٣٠ق بأن يكفى للتحقق من حصول إعلان قرار اللجنة إقرار المعلن اليه باستلامه القرار فى تاريخ معين ولو كان هذا الإقرار فى شكوى إدارى.

عليها بما يكفي لحمله - وإذ كان ذلك - وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الدفع بعدم قبول الطعن على خلو الأوراق مما يفيد إجراء إعلان القرار وأن العلم اليقيني بطريقة أخرى لايغني عن الإعلان فانه إذ رفض الدفع بعدم قبول الطعن فى قرار اللجنة يكون قد التزم صحيح القانون . . . .).

غير أن محكمة النقض ذهبت بعد ذلك إلى أن المعول عليه فى إثبات تاريخ إعلان قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط الذى ينفتح به ميعاد الطعن هو البيان الوارد عنه فى ورقة الاعلان وأنه يجب على المحكمة إن تصدت لشكل الطعن من تلقاء نفسها إعمالا لحقها المقرر قانونا أن ترجع فى هذا الصدد إلى ورقة الاعلان للتحقق من تمامه وفقا للقانون.

إذ قضت بأن :

١ - «لما كانت المادة ٥٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد نصت على أن «يعلن قرار اللجنة بالطريق الإدارى إلى ذوى الشأن من ملاك وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق وتعاد صورة منه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، فإذا لم يتيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان تلصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار وفى لوحة الإعلانات فى مقر نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار وفى مقر عمدة الناحية ولوحة الإعلانات فى مقر المجلس المحلى المختص بحسب الأحوال. وتتبع الطريقة ذاتها فى إعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التى لم يستدل على ذوى الشأن فيها كما نصت الفقرة الأولى من المادة ٥٩ على أنه «لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار المشار إليه بالمادة السابقة فى موعد لايجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ إعلانه بالقرار، أمام المحكمة المنصوص عليها فى المادة (١٨) من هذا القانون» وكان مفاد ذلك أن الأصل هو إعلان قرار اللجنة لذوى الشأن، وأن اللصق على العقار

وبلوحة الاعلانات فى مقر الشرطة لايكون إلا فى حالة عدم تيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال اقامتهم أو لامتناعهم عن تسليم الاعلان. وأن ميعاد الطعن فى هذا القرار لاينفتح الا بالإعلان الذى لايغنى عنه العلم اليقينى بصدوره، وكان من المقرر - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - أن المعول عليه فى اثبات تاريخ الاعلان الذى ينفتح به ميعاد الطعن، هو البيان الوارد عنه فى ورقة الإعلان وأنه يجب على المحكمة إن تصددت لشكل الطعن من تلقاء نفسها إعمالا لحقها المقرر قانونا أن ترجع فى هذا الصدد إلى ورقة الإعلان للتحقق من تمامه وفقا للقانون. لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن تمسك بصحيفة الاستئناف بأنه لم يعلن بقرار الهدم إعلانا قانونيا ولم يعلم به إلا فى ١٩٨٢/٨/١٧ وهو التاريخ الذى استخرج فيه صورة القرار، ورغم ذلك أقام الحكم قضاءه بتأييد الحكم المستأنف الذى قضى بعدم قبول طعنه لرفعه بعد الميعاد على سند مما ورد بشهادة حى شمال القاهرة المتضمنة أن القرار أرسل إلى الشرطة المختصة لإعلانه وأعيد الرد بأن المالك والسكان رفضوا التوقيع أو استلام القرار وعلقت صورة منه بالعقار وأخرى بلوحة إعلانات القسم بتاريخ ١٩٨٢/٨/١ ، واعتمد الحكم فى إثبات تاريخ الإعلان بما ورد فى هذه الشهادة وانتهى إلى أن الطعن فى القرار بتاريخ ١٩٨٢/٨/٢٢ قد أقيم بعد فوات الميعاد المنصوص عليه فى الفقرة الأولى من المادة ٥٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فى حين أن ما ورد بهذه الشهادة من بيانات، لايعدو أن يكون تقريرا بما ورد من الجهة المختصة المنوط بها الإعلان، وليس من شأنه هذه البيانات اضفاء قوة خاصة فى إثبات تمام الاعلان على الوجه الصحيح قانونا إذ يتعين الرجوع إلى الصورة الاعلانية التى أثبتت فيها الجهة الادارية التى قامت بالاعلان ما اتخذته بشأنه وذلك للتحقق من تمامه وفق القانون، وإذ لم يفطن الحكم المطعون فيه إلى ذلك، فانه يكون معيبا بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه».

(طعن رقم ٨٢١ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٦ يناير ١٩٨٥)

٢ - «مفاد نص المادتين ٥٨، ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن بدل - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع حدد طريقة اعلان ذوى الشأن بقرار اللجنة المختصة الصادر بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة وجعل تمام الإعلان بالطريقة المبينة فى المادة ٥٨ هو الإجراء الذى ينفتح به ميعاد الطعن على ذلك القرار ولا يغنى عن وجوب اتباع الإعلان بهذه الطريقة تحقق العلم اليقينى فى جانب ذوى الشأن بصدور القرار والمعول عليه فى إثبات تاريخ الإعلان الذى ينفتح به ميعاد الطعن هو البيان الوارد عنه فى ورقة الاعلان، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعنين مستأجرى العقار قد تمسكوا أمام محكمة النقض بعدم إعلانهم بقرار الهدم، وكان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد رد على هذا الدفاع بقولة (. . . . .
. . . .) واذ كان مفاد هذا الذى خلص إليه الحكم أنه افترض علم الطاعنين بصدور القرار المطعون عليه، وأن كتاب الوحده المحلية كاف لاثبات اعلانهم بهذا القرار، هذا فى حين أن ماورد بالكتاب المذكور من بيانات لايعدو أن يكون مجرد تقرير من الجهة الإدارية المنوط بها الإعلان ولايستفاد منه حصوله بالفعل على الوجه الذى رسمه القانون، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ولم يواجه دفاع الطاعنين بما يصلح ردا عليه فانه يكون فضلا عن خطئه فى تطبيق القانون قد شابه القصور فى التسبيب».

(طعن رقم ١٣٧٠ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩٨٩/٣/٢٢)

(ذات المبدأ : طعن رقم ٨٢١ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩٨٩/٣/٢٢)

٣ - «النص فى المادتين ٥٨، ١/٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

المنطبق على واقعة الدعوى - يدل - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - على أن الأصل هو إعلان قرار اللجنة لذوى الشأن وأن اللصق على العقار - وبلوحة الإعلانات فى مقر الشرطة لايكون إلا إذا لم يتم الإعلان بسبب غيبة المعلن إليهم المنقطعة، أو عدم الاستدلال على محال إقامتهم أو امتناعهم عن تسلم الإعلان ولا ينفتح ميعاد الطعن فى هذا القرار إلا بالإعلان الذى لايغنى عنه العلم اليقيني بصدوره، والمقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن المعول عليه فى إثبات تاريخ الإعلان الذى ينفتح به ميعاد الطعن بالبيان الوارد عنه فى ورقة الاعلان ويجب على المحكمة إن تصدت لشكل الطعن من تلقاء نفسها إعمالاً لحقها المقرر قانوناً أن ترجع فى هذا الصدد إلى ورقة الإعلان المتحقق من تمامه وفقا للقانون. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد رفض الدفع بعدم قبول الطعن المرفوع من المطعون ضدهما على قرار اللجنة والمبدى من الطاعن على سند من خلو أوراق الدعوى مما يفيد إعلانهما. بالقرار باستلامها الخطابين المرسلين لهما بتاريخ ١٩٧٩/٧/٣، من الإدارة الهندسية بالسبلاوين وفقا لنص المادة ٥٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وكانت الشهادتان الصادرتان من الجهة الإدارية المشار إليها والمقدمتان من الطاعن المتضمنة أولاهما حصول إعلان المطعون ضدهما بالقرار بتاريخ ١٩٧٩/٧/٣ والمتضمنة الثانية تقديم المطعون ضدهما طلبا للمجلس مرفقا به صورة من قرار اللجنة للحصول على مسكن - كما أثبته الخبير من اطلاعه على سجلات المجلس المتضمنة حصول الإعلان - لاتعدو أن تكون تقريراً بما ورد من الجهة الإدارية المنوط بها الإعلان وليس من شأنها إضفاء قوة خاصة فى إثبات تمام الإعلان على الوجه الصحيح قانونا والذى يتعين الرجوع بشأنه إلى الصورة الإعلانية ذاتها التى أثبتت فيها الجهة الإدارية التى قامت بالإعلان ما اتخذته بشأنه وذلك للتحقق من تمامه وفق القانون كما لايعول أيضاً على علم المطعون ضدهما بالقرار من إعلانهما بصحيفة دعوى الطاعن».

(طعن رقم ١١١٢ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩/٦/٨)

٤ - «مفـاد نص المـادتين ٥٨، ٥٩ من القـانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمـة - أن الأصل هو إعلان قرار اللجنة لذوى الشأن، وأن اللصق على العقار وبلوحة الإعلانات فى مقر الشرطة أو مقر المجلس المحلى أو مقر عـمدة الناحيـة لايكون إلا فى حالة عدم تيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة، أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان وأن ميعاد الطعن فى هذا القرار لاينفتح إلا بالإعلان الذى لايغنى عنه العلم اليقينى بصدوره، والمعول عليه فى إثبات تاريخ الإعلان الذى ينفتح به ميعاد الطعن هو البيان الوارد فى ورقة الإعلان، وأنه يجب على المحكمـة إن هى تصـدت لشكل الطعن من تلقـاء نفسـهـا إعمالاً لحقها المقرر قانونا وفقا لنص المـادة ٢١٥ من قانون المرافعات، أو بناء على دفع من ذوى الشأن أن ترجع فى هذا الصدد إلى ورقة الإعلان للتحقق من تمامه وفقا للقانون. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه برفض الدفع بعدم قبول الطعن شكلاً على ما أورده الخبير بتقريره من عدم حصول إعلان القرار المطعون عليه الأول على الوجه القانونى دون الرجوع إلى ورقة الإعلان ذاتها للتحقق من ذلك فإنه يكون قد خالف القانون» .

(طعن رقم ١١٧٢ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩١/١١/٢)

٥ - «ميعاد الطعن فى - قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط - لاينفتح إلا بالإعلان الذى لايغنى عنه العلم اليقينى بصدوره، وكان من المقرر - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - أن المعول عليه فى إثبات تاريخ الإعلان الذى يفتح به ميعاد الطعن هو بالبيان الوارد عنه فى ورقة الإعلان،وأنه يجب على المحكمة إن تصددت لشكل الطعن من تلقاء نفسها إعمالا لحقها المقرر قانونا أن ترجع فى هذا الصدد إلى ورقة الإعلان للتحقق من تمامه وفقا للقانون، لمـا كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أن الطاعنين تمسكا بصحيفة الاستئناف بأنهمـا لم يعلنا بالقرار المطعون فيه إعلانا قانونيا، وأنهـما قاما بالطعن عليه فور علمـهـما بصدوره،

وكان الحكم قد أقام قضاءه بعدم قبول طعنهما شكلا لرفعه بعد الميعاد على سند ما ورد بشهادة إدارة التنظيم بحى المناخ من أنه «بتاريخ ١٩٨٨/٧/١٧ تم إعلان القرار لسكان العقار بعد أن رفضوا تسلمه وتم لصق صورة من القرار على مدخل العقار» وهى ذاتها الشهادة التى عول عليها الخبير فى تقريره مع كتاب لقسم الشرطة بذات المعنى، فى حين أن ماورد بهذه الشهادة من بيانات وما أورده الخبير فى تقريره، لا يعدو أن يكون تقريرا صادرا من الجهة الإدارية المنوط بها الإعلان وليس من شأن هذه البيانات إضفاء قوة خاصة فى إثبات تمام الإعلان على الوجه الصحيح قانونا إذ يتعين الرجوع إلى الصورة الإعلانية التى أثبتت الجهة الإدارية التى قامت بالإعلان ما اتخذته بشأنه وذلك للتحقق من تمامه وفق القانون، وإذ كان الثابت من تقرير الخبير الذى استند إليه الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه لم يرجع هو الآخر إلى الصورة الإعلانية للجهة الإدارية، فإن الحكم المطعون فيه إذ استند فى قضائه بعدم قبول الطعن شكلا لرفعه بعد الميعاد إلى هذه الشهادة وما جاء بالتقرير المشار إليه فإنه يكون معيبا» .

(طعن رقم ٤٠٧٩ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٢/٧/٢٩)

٦ - «ميعاد الطعن فى قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط - لاينفتح إلا بالإعلان الذى لايغنى عنه العلم اليقينى بصدوره، وكان المقرر فى قضاء محكمة النقض - أن المعول عليه فى إثبات تاريخ الإعلان الذى ينفتح به ميعاد الطعن هو البيان الوارد عنه فى ورقة الإعلان وأنه يجب على المحكمة إن هى تصدت لشكل الطعن من تلقاء نفسها إعمالا لحقها المقرر قانونا أن ترجع فى هذا الصدد إلى ورقة الإعلان للتحقق من تمامه وفقا للقانون، ولما كان البين من الأوراق ومدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعنين تمسكا بصحيفة الاستئناف بأنهما لم يعلنا بالقرار الهندسى الصادر بالهدم رقم ٣٥٥ لسنة ١٩٨٣ إعلانا قانونيا ورغم ذلك أقام الحكم قضاءه بتأييد الحكم المستأنف الذى قضى بعدم قبول طعنهما شكلا لرفعه بعد الميعاد على سند مما أورده

الخبير بتقريره من أن القرار أرسل إلى الشرطة لإعلانه وأنها أفادت رفض الاستلام فى ١٩٨٣/١/٢٩ واعتد الحكم فى إثبات تاريخ الإعلان بما ورد فى هذا التقرير وانتهى إلى أن الطعن فى القرار تم بتاريخ ١٩٨٣/١٢/٧ بعد فوات الميعاد، فى حين أن ماورد بتقرير الخبير من بيانات استخلصها من اطلاعه على ملف القرار لدى مجلس مدينة دمياط لا تعدو أن تكون بيانا من الجهة الإدارية المنوط بها الإعلان وليس من شأنها إضفاء قوة خاصة فى إثبات تمام الإعلان على الوجه الصحيح قانونا إذ يتعين الرجوع إلى الصورة الإعلانية التى أثبتت فيها الجهة الإدارية التى قامت بإعلان القرار ما اتخذته بشأنه من إجراءات وذلك للتحقق من تمامه وفق القانون، وإذ لم يفطن الحكم المطعون فيه إلى ذلك وقصر عن التحقق من إعلان الطاعنين وفق القانون فإنه يكون معيبا بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه».

(طعن رقم ٧ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/١/١٠)

٧ - «الطعن على قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط. سريان ميعاده من تاريخ الإعلان. م٣٣ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩. لايغنى عن ذلك العلم اليقينى. وجوب الرجوع إلى ورقة الإعلان للتحقق من تمامه.

- مثال فى إيجار بشأن اعتداد الحكم خطأ بشهادة من الوحدة المحلية».

(طعن رقم ١٤٥٨ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٩٣/١/١١)

٨ - «قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط. ميعاد الطعن فيها. سريانه من تاريخ إعلانها. المادتان ٥٨، ٥٩ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. لايغنى عن ذلك العلم المؤكد بصدوره بأية طريقة أخرى. وجوب الرجوع إلى ورقة الإعلان للتحقق من تمامه».

(طعن رقم ٢٠٢٢ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٢/١)

(طعن رقم ٨٢٦ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٩٣/٢/٢٢)

(طعن رقم ١٩٥٦ لسنة ٥٥٦ق جلسة ١٩٩٣/٣/٢٨)

٨٧ - *الجهة التي يقدم إليها الطعن* :

يقدم الطعن إلى المحكمة المنصوص عليها فى المادة (١٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وهذه المحكمة هي التى تختص بنظر الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة بالنسبة للمبانى الخاضعة فى تقدير أجرتها للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. وهى المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار ويلحق بتشكيلها مهندس معمارى أو مدنى مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ومن غير القائمين بتحديد الأجرة (وفى هذا الصدد يكون من غير المشتركين فى لجنة المنشآت الآيلة للسقوط التى أصدرت القرار المطعون فيه ومهندس التنظيم الذى حرر التقرير المقدم لها طبقا للمادة ٥٦). يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ولايكون له صوت معدود فى المداولة.

ويحلف المهندس يمينا أمام احدى دوائر الاستئناف المختصة بأن يؤدى عمله بصدق وأمانة. (راجع الجزء الأول الطبعة السادسة بند ٣٢٣ وما بعده).

وتظل المحكمة بالتشكيل السابق هى المختصة بنظر الطعون فى قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط بالنسبة للمبانى الخاضعة فى تحديد أجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ذلك أن نص الفقرة الثالثة من المادة الخامسة من القانون الأخير صريح فى عدم سريان تشكيل المحكمة المنصوص عليه بالمادة ١٨ سالفة الذكر بالنسبة لنظر الطعون المرفوعة عن القرارات الصادرة من لجان تحديد الأجرة بالنسبة للمبانى التى تخضع فى تقدير أجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فقط، ولم يمد حكمه إلى المحكمة التى تنظر الطعون فى قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط بالنسبة للمبانى المذكورة.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١ - «تنص المـادة ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المـؤجر والمستأجر على أن لكل من ذى الشأن أن يطعن فى القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط أو ترميمها أو صيانتها أمام المحكمة المنصوص عليها فى المـادة ١٨ من هذا القانون، وقد تضمنت المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أنه قد روعى فى إسناد هذا الاختصاص للهيئة المذكورة مايتسم به موضوع المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة من جوانب فنية لاتقل عن موضوع تحديد الأجرة. لمـا كان ذلك، وكان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد عمل به اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩ فإن الطعن على القرار الهندسى بترميم العقار موضوع النزاع يكون أمام المحكمة الابتدائية المنصوص عليها فى المـادة ١٨ - سالفة الذكر والتى يلحق بتشكيلها أحد المهندسين - ولايغير من ذلك ماتنص عليه المـادة الخامسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعمول به اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ - الذى لحق دعوى النزاع أثناء نظرها أمام محكمة الدرجة الأولى - والمتعلقة بقرارات لجان تحديد الأجرة - إذ اقتصر حكم هذا النص على طعون لجان تقدير الأجرة، ولم يتناول الطعون على قرارات هدم المنشآت الآيلة للسقوط وترميمها وصيانتها، كمـا لم يتعرض للمـادة ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالإلغاء أو التعديل بما مؤداه أن تظل المحكمة الابتدائية بالتشكيل المنصوص عليه فى المـادة ١٨ سالفة الذكر هى المختصة بالطعون على القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط».

(طعن رقم ٢٦٩ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٨٦/٦/٥)

٢ - «النص فى المـادة الخامسة من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ المقابلة للمـادة ٤٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وفى المـادتين ١٨، ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلتين للمـادتين ١٣، ٣٤ من القانون رقم

٥٢ سنة ١٩٦٩ يدل على أن المشرع قد انتهج نهجا واضحا فى شأن المنازعات المتعلقة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين الملاك والمستأجرين بأن عهد بها جميعا إلى القضاء العادى، سواء كانت منازعات مدنية بطبيعتها كدعاوى الإخلاء وغيرها من الدعاوى المدنية، أو كانت طعنا على القرارات التى تصدرها اللجان الإدارية المشكلة وفقا لأحكام قانون إيجار الأماكن، والتى ناط بها المشرع بعض الاختصاصات فى تحديد الأجرة القانونية وهدم وترميم وصيانة المبانى والمنشآت وحتى لو توافرت لقراراتها مقومات القرار الإدارى، ولايعد ذلك خروجا على قواعد الاختصاص الولائى، ذلك أن النص فى المادة ١٦٧ من الدستور القائم على أن يحدد القانون الهيئات القضائية واختصاصاتها . . .» قد جاء عاما غير مقيد بشروط، مما يدل على أن الدستور فوض المشرع تحديد اختصاص الجهات المختلفة حسبما يراه متفقا مع مقتضيات الأمور، فله أن يعهد لإحدى هذه الجهات الفصل فى منازعات لاتختص بها أصلا، لما كان ذلك، وكان الطعن على قرار الهدم والترميم محل النزاع قد رفع إلى القضاء العادى المختص بالفصل فيه على ماسلف بيانه، فإن النعى على الحكم المطعون فيه بالبطلان لمخالفته قواعد الاختصاص الولائى يكون على غير أساس».

(طعن رقم ١٠٤١ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٨/٣/١٧)

٣ - «مفاد النص فى المادتين ١٨ ، ١/٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يدل على أن المشرع قد راعى فى إسناد هذا الاختصاص - للهيئة الواردة فى المادة الأولى - وعلى ما تضمنته المذكرة الإيضاحية للقانون المشار إليه لما يتسم به موضوع المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة من جوانب فنية لاتقل عن موضوع تحديد الأجرة ولايغير من ذلك مانصت عليه المادة الخامسة من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والمتعلقة بقرارات لجان تحديد الأجرة من أن يكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التى يقع

فى دائرتها المكان المؤجر ولاتسرى على هذه الطعون أحكام المادتين ١٨ ،٢٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إذ اقتصر حكم هذا النص على الطعون فى قرارات لجان تحديد الأجرة ولم يتناول الطعون على قرارات هدم المنشآت الآيلة للسقوط وترميمها وصيانتها كما لم يتعرض للمادة ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالإلغاء أو التعديل بما مؤداه أن تظل المحكمة الابتدائية بالتشكيل المنصوص عليه فى المادة ١٨ سالفة الذكر هى المختصة بالطعون على القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط».

(طعن رقم ٢٧٧٨ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٤/١٥)

(ذات المبدأ : طعن رقم ١٧١٥ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩١/٤/٢٨ - طعن رقم ١٠٠ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٢/٦/٨).

(راجع أيضا حكم المحكمة الدستورية العليا فى القضيتين رقمى ١٧ لسنة ١ قضائية (تنازع) جلسة ١٩٨١/٣/٧، ٢٥ لسنة ١ق قضائية (تنازع) جلسة ٢ يناير سنة ١٩٨٢ منشورين بالجزء الأول بند ٦٦).

وتجب الإشارة إلى أن إلحاق مهندس بتشكيل المحكمة يقتصر على حالة الفصل فى موضوع الطعن دون الأمور المتعلقة بشكل الطعن.

وقد أوضحت محكمة النقض ذلك تفصيلا فى حكمها الصادر بجلسة ١٩٩٢/٣/٢٢ فى الطعن رقم ٩٦٥ لسنة ٥٣ق إذ ذهبت فيه إلى أن:

«المقرر أن الأحكام تدور مع علتها وجودا وعدما، وأن الاستثناء يقدر بقدره دون التوسع فى تفسيره أو القياس عليه، ولما كان إلحاق مهندس معمارى أو مدنى فى تشكيل المحكمة الابتدائية المنصوص عليها فى المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى ناط بها المشرع الفصل فى الطعون فى القرارات الصادرة من لجان تحديد الأجرة بموجب هذه المادة،

وفى الطعون فى القرارات الصادرة من لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة والهدم تطبيقا للمادة ٥٩ منه، هو استثناء من القواعد العامة التى تقصر تشكيل المحكمة صاحبة الولاية العامة للفصل فى الدعاوى المدنية والتجارية على القضاة المعينين طبقا لقانون السلطة القضائية وحدهم وكانت العلة من هذا الاستثناء فى تشكيل المحكمة المذكورة حسبما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية لهذا القانون هى أن المصلحة العامة تقتضى إيجاد نظام يكفل ربط الخبير بالمحكمة ربطا مباشرا حتى يتكامل النظر القانونى إلى جانب الخبرة الفنية ليكون الفصل فى النزاع المردد بين الخصوم فى الطعن أقرب مايكون إلى العدالة دون إطالة فى الإجراءات أو مشقة فى التقاضى، مما مؤداه أن إلحاق مهندس بتشكيل المحكمة سالفة الذكر إنما يقتصر على الفصل فى موضوع الطعون فى القرارات الصادرة من اللجان المشار إليها التى تتطلب الاستهداء بالخبرة الفنية عند بحث الوقائع المطروحة فى النزاع تمهيدا لممارسة المحكمة عملها فى تحرى القانون الواجب تطبيقه وإنزال حكمه الصحيح على الوقائع الذى تثبت لديها، دون مايتعدى هذا النطاق من المسائل التى يعتمد الفصل فيها على النظر القانونى البحت أو التى لاتتطلب خبرة فنية، إذ هى تدخل فى صميم ولاية القاضى وتتعلق بجوهر عمله الأصيل - الفصل فى الخصومات - مما يستلزم أن تتولى المحكمة العادية المختصة الفصل فى هذه المسائل بنفسها بهيئة مشكلة من قضاتها الأصليين، دون التزام عليها بأن تلحق بتشكيلها مهندسا لانتفاء علة وجوده عند النظر فى النزاع فى مثل هذه المنازعات، ومن ذلك قضاء المحكمة فى الأمور المتعلقة بشكل الطعن، وما يقتضيه من بحث للإجراءات التى رسمها القانون والمواعيد التى حددها لقبوله، لما كان ذلك وكانت محكمة أول درجة قد اقتصرت على النظر فى شكل الطعن ولم تتطرق إلى بحث موضوعه فإن قضاءها بعدم قبول الطعن شكلا بهيئة مشكلة من قضاتها الأصليين دون أن يلحق بها مهندس يكون موافقا لصحيح القانون وبمنأى عن البطلان».

والمناط فى تشكيل المحكمة لبيان ما إذا كان قد ألحق بها مهندس من عدمه بما ورد بالحكم مكملا بمحضر الجلسة.

والحاق المهندس بتشكيل المحكمة لايسرى على الطعون التى أقيمت قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لأن وجوب إلحاق المهندس بتشكيل المحكمة نص عليه لأول مرة فى القانون الأخير.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١ - «تشكيل المحكمة على هذا النحو مما يتعلق بأسس النظام القضائى المتعلقة بالنظام العام، ويترتب على مخالفته بطلان الحكم ويحق التمسك بذلك لأول مرة أمام محكمة النقض، فإن المناط فى ذلك هو الاعتداد بالبيانات المثبتة بالحكم مكملة بما يرد بمحضر جلسة النطق به. لما كان ذلك وكانت الدعوى رقم ١٩٥٦ لسنة ١٩٧٦ قد أقيمت طعنا على قرار الترميم رقم ١٨٥ لسنة ١٩٧٦ قبل العمل بأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ومن ثم فلا مجال لإلحاق مهندس بتشكيل المحكمة فى هذا الخصوص، وإذ كان ذلك وكانت البيانات المثبتة بالحكم الابتدائى الصادر فى الدعوى رقم ٧٦٠ لسنة ١٩٨٣ بتاريخ ١٩٨٥/١١/٢٦ - طعنا على قرار الإزالة رقم ٦٠ لسنة ١٩٨٣ عن ذات العقار ولئن خلت من بيان اسم المهندس المعمارى أو المدنى ضمن تشكيل المحكمة التى أصدرته، فإن محضر جلسة النطق به جاء به أن تشكيل المحكمة التى نظرت القضية وأصدرت الحكم فيها قد تضمن اسم المهندسة . . . . إعمالا لما أوجبته المادة ١٨ سالفة الذكر ولايعدو إغفال اسمها بأصل الحكم أن يكون سهوا لايترتب عليه البطلان. ويكون الحكم المطعون فيه إذ اعتد بهذا القضاء وأحال إليه وأخذ بأسبابه قد صادف صحيح القانون».

(طعن رقم ١٥١٣ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٢/٦/٤)

٢ - «ولئن كان المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن تشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعن فى القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط وترميمها وصيانتها وعلى ما يبين من نص المادة ١٨ من القانون قم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومذكرته الإيضاحية مما يتعلق بأسس النظام القضائى المتعلقة بالنظام العام ويترتب على مخالفته بطلان الحكم، وكان النزاع المطروح قد عرض على المحكمة الابتدائية فى ظل أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن التى توجب المادة ١٨ منه أن يلحق بتشكيل المحكمة مهندس معمارى أو مدنى مقيد بنقابة المهندسين، ولما كان البين من مطالعة الصورة الرسمية للحكم الابتدائى أنه صدر من ثلاثة قضاة والمهندس (. . . .) عن الإسكان وفقا لما أوجبته المادة ١٨ من القانون سالف الذكر فإن هذا الحكم لايكون باطلا، ولايغير من ذلك خلو بعض محاضر الجلسات من هذا البيان إذ لايعدو أن يكون ذلك سهوا لايترتب عليه البطلان».

(طعن رقم ١٦٧٠ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٢/٦/٤)

٣ - «النص فى المادة ٨٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المعمول به اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩ - على أن «تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التى أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه» وفى المادتين ١٨ ، ٥٩ من القانون المذكور بإلحاق مهندس معمارى أو مدنى بتشكيل المحكمة الابتدائية المختصة بنظر الطعن فى القرارات الصادرة بشأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة، إنما يسرى على الدعاوى التى أقيمت فى ظل أحكام هذا القانون، ولايسرى على الدعاوى التى أقيمت قبله بحيث تستمر المحاكم فى نظرها طبقا للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه، وأن تظل المحكمة الابتدائية بالتشكيل المنصوص عليه فى المادة ١٨ سالفة الذكر حتى فى ظل العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ ، ولايسرى عليها حكم المادة الخامسة من القانون الأخير

التى خلت من إلحاق مهندس بتشكيل المحكمة لاقتصارها على الطعن فى قرارات لجان تحديد الأجرة دون الطعن على قرارات الهدم والترميم».

(طعن رقم ١٥١٣ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٢/٦/٤)

(طعن رقم ١٠٣ لسنة ٥٢ق - جلسة ١٩٨٨/١٢/٨)

٨٨ - اثر خلو تشكيل المحكمة من المهندس:

ذهبت محكمة النقض إلى أن تشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعن فى القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط وترميمها وصيانتها، وعلى ما يبين من نص المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومذكرته الإيضاحية مما يتعلق بأسس النظام القضائى المتعلقة بالنظام العام ويترتب على مخالفته بطلان الحكم لا انعدامه.

ويترتب على مذهب محكمة النقض هذا أنه إذا قضت محكمة الاستئناف ببطلان الحكم الصادر فى الطعن فإنها لاتقف عن حد تقرير البطلان، وإنما تتصدى لموضوع الدعوى[1].

وأنه إذا قضت محكمة الاستئناف رغم ذلك بتأييد الحكم المستأنف وأقامت قضاءها على أسباب مستقلة دون إحالة إلى أسباب الحكم الابتدائى

---

(١) وعندنا أن الحكم فى هذه الحالة يكون منعدما (من هذا الرأى العطار ص ٢٥٤ هامش (٢) - استئناف الاسكندرية (مأمورية دمنهور فى ١٩٨٥/١٢/٢٨ - الاستئناف رقم ٤٤ لسنة ٤٠ ق مدنى).

وإذا قضت محكمة ثانى درجة بانعدام الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية لخلو تشكيل المحكمة من مهندس فإنها لاتقف عند حد القضاء بالانعدام، وإنما يجب عليها إعادة الدعوى إلى محكمة أول درجة للفصل فيها بالتشكيل القانونى، لأن المحكمة لاتستنفد ولايتها فى النزاع إلا بإصدار حكم فى الدعوى، صحيح أو قابل للإبطال، ولا تستنفد هذه الولاية بإصدار حكم معدوم (استئناف الاسكندرية - مأمورية دمنهور - الحكم المشار إليه سلفا - راجع أيضا نظرية الأحكام فى قانون المرافعات للدكتور أبو الوفا الطبعة الثالثة ١٩٧٧ ص ٣٥١).

فإنه النعى عليه بالبطلان ليس من شأنه سوى أن يحقق مصلحة نظرية صرفة لايعتد بها، ويكون النعى عليه فى هذا الخصوص غير مقبول.

والبطلان يستطيل إلى تقرير الخبير الذى ندبته المحكمة التى خلا تشكيلها من المهندس، فلا يجوز لمحكمة الاستئناف أن تبنى قضاءها فى الدعوى على هذا التقرير وحده، وإنما يجوز لها اعتباره قرينة تعززها بقرائن أو أدلة أخرى، لأن لقاضى الموضوع بحسب الأصل السلطة المطلقة فى استنباط القرائن التى تؤدى إلى تكوين عقيدته فله أن يعتمد على القرينة المستفادة من تقرير باطل أو مخالف للإجراءات القانونية بشرط أن تكون هذه القرينة قد تعززت بقرائن أو أدلة أخرى وليست هى الأساس الوحيد التى بنى عليها الحكم.

فقد جاء بقضاء محكمة النقض ما يأتى :

١ - «إذ كان تشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعن فى القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط وترميمها وصيانتها، وعلى ما يبين من نص المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومذكرته الإيضاحية مما يتعلق بأسس النظام القضائى المتعلقة بالنظام العام ويترتب على مخالفته بطلان الحكم، ويحق للطاعنين التمسك بهذا السبب لأول مرة أمام محكمة النقض، إذا كان تحت نظر محكمة الاستئناف عند الحكم فى الدعوى جميع العناصر التى تتمكن بها من الإلمام بهذا السبب من تلقاء نفسها والحكم فى الدعوى على موجبه، ولما كان الثابت من بيانات الحكم الابتدائى، ومن محضر جلسة النطق به أن تشكيل المحكمة التى نظرت الطعن وأصدرت الحكم فيه لم يتضمن المهندس المدنى أو المعمارى خلافا لما أوجبته المادة ١٨ سالفة الذكر، فإن هذا الحكم يكون باطلا وإذ اعتد الحكم المطعون فيه بهذا القضاء وأحال إليه وأخذ بأسبابه، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أيد حكما باطلا، بما يجعل البطلان يلحقه بدوره».

(طعن رقم ٢٦٩ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٩٨٦/٦/٥)

(طعن رقم ١٨٨٥ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٩٠/١١/٤)

٢ - (أ) - «المقرر - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - أن الحكم لايكون منعدما إلا إذا فقد ركنا من أركانه الأساسية، ولما كانت الفقرة الثالثة من المادة التاسعة من قانون السلطة القضائية الصادر بالقرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ توجب صدور أحكام المحاكم الابتدائية من ثلاثة قضاة، فإن صدور الحكم من عدد يزيد أو ينقص على هؤلاء القضاة الثلاثة هو الذى يفقده ركنا أساسيا، ويؤدى بالتالى إلى انعدامه لتعلق هذا التشكيل بأسس النظام القضائى».

(ب) - «النص فى المادتين ١٨، ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن يلحق بتشكيل محكمة الطعن فى القرارات الصادرة بتقدير أجرة الأماكن وبهدم المنشآت الآيلة للسقوط أو ترميمها أو صيانتها مهندس معمارى أو مدنى لايكون له صوت معدود فى المداولة فقد استهدف به المشرع - وعلى ماجاء فى المذكرة الإيضاحية لمشروع هذا القانون - تحقيق مصلحة عامة تقتضى إيجاد نظام قضائى يكفل ربط الخبير بالمحكمة ربطاً مباشراً لما تتسم به موضوعات تلك الطعون من جوانب فنية حتى تتكامل النظرة القانونية مع الخبرة الفنية، وبذلك تصبح الأحكام أقرب ماتكون إلى العدالة ودون إطالة فى الإجراءات أو مشقة فى التقاضى، وبالبناء على ذلك فإن إلحاق مهندس بتشكيل المحكمة المختصة بنظر تلك الطعون ليس له صوت معدود فى المداولة قصد به مجرد استطلاع رأيه باعتباره من أصحاب الخبرة الفنية، وهو رأى غير ملزم فى جميع الأحوال، ومن ثم فإن خلو تشكيل المحكمة منه لايفقد الحكم ركنا من أركانه الأساسية فيؤدى إلى انعدامه، وإنما يترتب عليه بطلانه».

(طعن رقم ١٠٠٠ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩٩٠/٣/١)

٣ - «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعن على القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط أو ترميمها أو صيانتها على النحو المنصوص عليه فى المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة

١٩٧٧ هو مما يقوم عليه النظام القضائي المتعلق بالنظام العام ويترتب على مخالفته بطلان الحكم، كما يستطيل البطلان إلى تقرير الخبير الذى ندبته هذه المحكمة. وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأيد قضاء الحكم المستأنف بتعديل القرار المطعون فيه استنادا إلى تقرير الخبير الذى ندبته محكمة أول درجة رغم بطلانه لخلو تشكيل هيئة المحكمة التى أصدرت ذلك الحكم من مهندس وفق مانصت عليه المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، كما اتخذ الحكم المطعون فيه من هذا التقرير وحدة عمادا لقضائه بتأييد الحكم المستأنف فإنه يكون قد شابه البطلان مما يوجب نقضه».

(طعن رقم ١٤٢٧ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩٩١/٣/٦)

٤ - « النص فى المادة ١/٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن «لكل من ذوى الشأن أن يطعن على القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط أو ترميمها أو صيانتها أمام المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من هذا القانون» - والنص فى المادة ١٨ المشار إليها على أن «يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة.. أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معمارى أو مدنى . . . يدل على أن المشرع قد راعى فى إسناد هذا الاختصاص للهيئة المذكورة - وعلى ما تضمنته المذكرة الإيضاحية للقانون المشار إليه - مايتسم به موضوع المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة من جوانب فنية لاتقل فى أهميتها عن موضوع تحديد الأجرة، وكان تشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعن وفقا للمادتين سالفتى الذكر - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - هو مما يقوم عليه النظام القضائي المتعلق بالنظام العام، ويترتب على مخالفته بطلان الحكم ويحق التمسك بهذا البطلان لأول مرة أمام محكمة النقض إذ كان تحت نظر محكمة الاستئناف - عند الحكم فى الدعوى جميع العناصر التى تتمكن بها من الإلمام به من تلقاء نفسها والحكم فى الدعوى على موجبه».

(طعن رقم ١٧١٥ لسنة ٥٠ق - جلسة ١٩٩١/٤/٢٨)

٥ - « ولئن كان المقرر - في قضاء هذه المحكمة أن تشكيل المختصة بنظر الطعن فى القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط وترميمها وصيانتها وعلى ما يبين من نص المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومذكرته الإيضاحية مما يتعلق بأسس النظام القضائى المتعلقة بالنظام العام، ويترتب على مخالفته بطلان الحكم، وكان النزاع المطروح قد عرض على المحكمة الابتدائية فى ظل أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الاماكن الذى توجب المادة ١٨ منه أن يلحق بتشكيل المحكمة مهندس معمارى أو مدنى مقيد بنقابة المهندسين، ولما كان الثابت من بيانات الحكم الابتدائى ومن محضر جلسة النطق به أن تشكيل المحكمة التى نظرت الطعن وأصدرت الحكم فيه لم يتضمن المهندس المدنى أو المعمارى خلافا لما أوجبته المادة ١٨ من القانون سالف الذكر فإن هذا الحكم يكون باطلا، إلا أنه لما كان الحكم المطعون فيه وإن قضى بتأييد الحكم المستأنف إلا أنه أقام قضاءه على أسباب مستقلة إذ عول على تقرير الخبير محمولا على أسبابه والذى تكفل بالرد على دفاع الطاعنين والتفت عن التقرير الاستشارى لعدم الاطمئنان إليه، ومن ثم فإن النعى عليه بالبطلان ليس من شأنه سوى أن يحقق مصلحة نظرية صرفة للطاعنين لايعتد بها، ويكون النعى عليه فى هذا الخصوص - أيا كان وجه الرأى فيه - غير منتج وبالتالى غير مقبول.

(طعن رقم ١٨٧٧ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٩٩١/١١/١٤)

٦ - (أ) «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعن على القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط أو ترميمها أو صيانتها على النحو المنصوص عليه فى المادة ١٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هو مما يقوم عليه النظام القضائى المتعلق بالنظام العام، ويترتب على

«مخالفته بطلان الحكم، كما يستطيل البطلان إلى تقرير الخبير الذى ندبته هذه المحكمة».

٢ - (ب) - «للقاضى الموضوع بحسب الأصل السلطة المطلقة فى استنباط القرائن التى تؤدى إلى تكوين عقيدته فله أن يعتمد على القرينة المستفادة من تقرير باطل أو مخالف للإجراءات القانونية بشرط أن تكون هذه القرينة قد تعززت بقرائن أو أدلة أخرى وليست هى الأساس الوحيد التى بنى عليها الحكم. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأيد قضاء الحكم المستأنف بتأييد القرار المطعون فيه استنادا إلى تقرير الخبير الذى ندبته محكمة أول درجة رغم بطلانه لخلو تشكيل المحكمة التى أصدرت ذلك الحكم من مهندس وفقا لما نصت عليه المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون قرائن أخرى تعزز القرينة المستمدة من هذا التقرير، فإنه يكون قد شابه البطلان».

(الطعن رقم ١٠٠ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٢/٦/٨)

٧ - (أ) - «إذا كان تشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعون - على قرارات المنشآت الآيلة للسقوط هو مما يقوم عليه النظام القضائى المتعلق بالنظام العام ويترتب على مخالفته بطلان الحكم، وامتداد هذا البطلان إلى تقرير الخبير الذى ندبته هذه المحكمة ويحق للطاعنين التمسك بهذا السبب لأول مرة أمام محكمة النقض إذا كان تحت نظر محكمة الاستئناف - عند الحكم فى الدعوى -جميع العناصر التى تتمكن بها من الإلمام به من تلقاء نفسها والحكم فى الدعوى على موجبه».

(ب) - «إذا كان الثابت من بيانات الحكم الابتدائى ومن محضر جلسة النطق به أن تشكيل المحكمة التى نظرت الطعن وندبت خبيرا فيه لمباشرة المهمة المبينة بمنطوق حكمها التمهيدى الصادر فى . . . . الذى قدم تقريره وأصدرت حكمها فيه لم يتضمن اسم المهندس المدنى أو المعمارى

خلافا لما أوجبته المادة ١٨ سالفة الذكر – والتى أبقى عليها القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – فإن هذا الحكم وتقرير الخبير الذى ندبته محكمة أول درجة يكون باطلا وإذ اعتد الحكم المطعون فيه بهذا القضاء وأحال إليه وأخذ بأسبابه فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أيد حكما باطلا بما يجعل البطلان يلحقه بدوره ولا محل للقول بأن الحكم المشار إليه قد أقام قضاءه على أسباب مستقلة إذ أنه قضى بتأييد الحكم الابتدائى الباطل ثم اعتنق ذات أسبابه التى عول فيها على ماجاء بتقرير مكتب الخبراء الذى ندبته محكمة أول درجة رغم مالحقه من بطلان، بما يستوجب نقضه».

(طعن رقم ٢٧٧٨ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٤/١٥)

– راجع فى الشروط الواجب توافرها فى المهندس الملحق بتشكيل المحكمة وواجبات المهندس .

(الجزء الأول بندى ٣٣٤، ٣٣٥)

٨٩ - صحيفة الطعن:

يرفع الطعن بصحيفة طبقا للإجراءات المعتادة لرفع الدعاوى[١]

---

(١) ونشير إلى أن الطعن على قرار هدم العين المؤجرة بعد تنفيذه غير منتج لأنه يترتب على هلاك العين المؤجرة هلاكا كليا انفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه أيا كان سبب الهلاك.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأنه:

«إذا كان الثابت فى الأوراق أن قلم الكتاب تعذر عليه إعلان المطعون ضده الأول مالك العقار والذى يقيم فيه حسبما جاء بصحيفة الطعن وسائر أوراق دعوى النزاع، وكان الثابت من إفادة محامى الطاعن – ردا على استفسار قلم الكتاب عن محل إقامة المطعون ضده الأول بأن عقار النزاع الذى يقيم فيه المذكور قد تهدم ولم يستدل له على محل إقامة، وكان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن عقد الإيجار ينقضى – طبقا للقواعد العامة – بهلاك العين المؤجرة هلاكا كليا إذ يترتب على هذا الهلاك انفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحل أيا كان السبب فى هذا الهلاك أى سواء كان راجعا إلى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو خطأ الغير، فإن الطعن على الحكم المطعون فيه الذى أيد قرار الهدم المشار إليه لايحقق للطاعن أى مصلحة، ذلك أنه قصد من طعنه إلغاء القرار بغية البقاء فى محل النزاع، ولما كان هلاك=

ونحيل فى التفصيل إلى الجزء الأول الطبعة السادسة بند ٣٢٥.

٩٠ - واجب قلم الكتاب فى اعلان الطعن على القرار والجلسة المحددة:

أوجب النص على قلم كتاب المحكمة إعلان الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم وذوى الشأن من ملاك العقارات وأصحاب الحقوق بالطعن فى قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر الطعن.

وقد تغيا النص من ذلك تمكين كل هؤلاء من إبداء وجهة نظره والدفاع عما يكون له من حقوق أمام محكمة الطعن.

والملاحظ أن النص لم يذكر ضمن الأشخاص الواجب اعلانهم بالطعن فى القرار والجلسة المحددة لنظره شاغلى العقار رغم أن لهم مصلحة فى المثول أمام محكمة الطعن لإبداء وجهة نظرهم والدفاع عن حقوقهم. وفى رأينا أن المشرع لم يقصد هذا الإغفال وأنه لا يتطلب عدم إعلانهم والدليل على ذلك أنه أوجب فى المادة ٥٨ إعلانهم بقرار اللجنة شأنهم شأن الملاك وأصحاب الحقوق.

وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون عن هذه المادة «وبينت المادة كيفية إعلان قرار اللجنة إلى ذوى الشأن من الملاك والشاغلين للعقار وأصحاب الحقوق ضمانا لعلمهم بما يتقرر ليكون لهم رأى فى القرار لما يترتب على تنفيذه من تعرض للملكية أو للحقوق المكتسبة ولما له من أثر

= العقار ينقضى معه عقد الإيجار ويضحى معه الطعن على قرار الهدم لايصادف محلا، ولا يجديه الطعن على الحكم الصادر فيه بطريق النقض إذ قبوله لم يزل الآثار التى نجمت عن تنفيذ القرار المطعون فيه وهى انفساخ عقد استئجار الطاعن بهلاك العين المؤجرة له والخصوم وشأنهم فى طلب تحديد المسئولية عن الهلاك وما قد ينجم عنه من آثار لايرتبها عقد الإيجار ذاته - ومن ثم فإن الطعن عليه بأسباب الطعن مجتمعة - أيا كان وجه الرأى فيه غير منتج».

(قرب : طعن رقم ٢١١١ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٩١/١/٢٨ - طعن رقم ١٣٤٦ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٠/٤/٥ - طعن رقم ٢٨ لسنة ٤٥ جلسة ١٩٨١/١٢/٢١).

على شاغلى العقارات»، فضلا عن أن المستفاد من المادة ١/٥٩ أنها جعلت شاغلى العقار من ذوى الشأن الذين يجوز لهم الطعن فى القرار، وأجازت الفقرة الثانية من المادة ٦٠ للمستأجر - كما سنرى - اذا تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الادارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائى أو قضى به حكم المحكمة بحسب الأحوال، أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك، وأن يستوفى ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه.

وبالترتيب على ماتقدم، فانه يجب على قلم الكتاب إعلان شاغلى العقار بالطعن فى قرار اللجنة والجلسة المحددة لنظر الطعن.

وقد قضت محكمة النقض بأن :

«الطعن فى القرار الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط. موضوع غير قابل للتجزئة. وجوب اختصام الجهة الإدارية وملاك العقار الصادر بشأنه القرار وأصحاب الحقوق عليه. قعود ذوى الشأن عن اختصام بعضهم. وجوب تكليف قلم الكتاب بإعلانهم بالطعن. م٥٩ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم ٣١٨٨ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩١/١٢/١٩)

٩١ - جزاء عدم الاعلان :

إذا لم يقم قلم الكتاب باعلان أى من ذوى الشأن المشار إليهم فى البند السابق تعين على المحكمة تكليفه بإعلانه وذلك فى أية حالة تكون عليها الدعوى، فإذا كان باب المرافعة قد أقفل، فإنها تأمر بإعادة الدعوى للمرافعة لاتخاذ هذا الاجراء.

ويجوز للطاعن التمسك أمام المحكمة بإجراء هذا الإخطار لكون الخصومة غير قابلة للتجزئة ومتعلقة بالنظام العام لتعلقها بحماية الأرواح والأموال والحفاظ على الثروة القومية المبنية للبلاد.

وإذا لم يخطر أى منهم جاز له فى أية حالة تكون عليها الدعوى ولو فى الاستئناف أن يطلب قبوله خصماً منضماً إلى أحد الأطراف.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١ - «النص فى المادة ٥٩ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن «لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط وعلى قلم كتاب المحكمة إعلان الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم وذوى الشأن من ملاك العقارات وأصحاب الحقوق بالطعن فى قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر هذا الطعن . . . » يدل على أن المشرع حرص على أن يكون ممثلاً فى خصومة الطعن كل من الجهة الإدارية وملاك العقار الصادر بشأنه القرار وأصحاب الحقوق عليه باعتبار أنه موضوع غير قابل للتجزئة وأوجب على قلم كتاب المحكمة إعلانهم بالطعن الذى يقيمه أحد ذوى الشأن فى القرار الصادر من اللجنة المختصة بحيث إذا تقاعس عن اختصام بعضهم، وجب على المحكمة من تلقاء نفسها تكليف قلم الكتاب بإعلانهم بهذا الطعن ولا يجوز لها أن تقضى برفضه لمجرد عدم اختصامهم فيه من جانب الطاعن لما فى ذلك من مخالفة لصريح النص الذى ناط بقلم الكتاب إعلان الأشخاص المشار إليهم. لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعن أقام دعواه ابتداء أمام محكمة أول درجة سنة ١٩٧٩ طعناً على القرار الصادر من اللجنة المختصة بإزالة الأدوار العليا من العقار محل النزاع مختصماً فيه الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم ومورثة المطعون ضدهما الأولين (نعيمة مصطفى خليل) رغم سبق تصرفها بالبيع لهما ولآخرين فى حصتها البالغة ١٢ط فى هذا العقار بموجب عقد البيع المسجل فى ١٩٧٢/٨/١٦ برقم ٥٤٥٨ القاهرة من قبل رفع الدعوى وصدور القرار محل الطعن وإذ صدر الحكم الابتدائى لصالح الطاعن فقد استأنفه المطعون ضدهما الأولان بصفتهما من بين ورثة المحكوم عليها (نعيمة مصطفى خليل) ولما تبين للمحكمة بطلان الحكم الابتدائى فقد تصدت

للفصل فى موضوع الدعوى وقضت برفضها مؤسسة قضاءها على سند من قولها أن «المؤجرة مورثة المطعون ضدهما الأولين» للمستأنف عليه الأول «الطاعن» ليس لها صلة بالعقار محل النزاع لبيعها نصيبها فتكون الدعوى على غير أساس ويتعين رفضها» وإذ كان مفاد هذا الذى ذهب إليه الحكم أنه اعتبر أن الدعوى قد رفعت على غير ذى صفة، وهو ما ينطوى على مخالفة لصريح نص القانون إذ كان لزاما على المحكمة وقد تصدت للموضوع لاستنفاد محكمة أول درجة ولايتها فى الدعوى، وتبين لها أن ملاك العقار لم يختصموا فى الطعن المرفوع من المستأجر (الطاعن) أن تكلف قلم كتاب المحكمة بإعلانهم دون اعتداد بما وقع فيه الطاعن من خطأ باختصام المورثة وهى ليست من ملاك العقار المذكور حتى إذا ما استقام شكل الدعوى باختصام باقى الأشخاص الواجب اختصامهم فيها على ما سلف بيانه، مضت المحكمة فى نظر موضوع النزاع المطروح عليها، ولما كان ذلك الخطأ الذى تردت فيه المحكمة قد حجبها عن نظر الموضوع بشأن بحث حالة العقار، فإنه يتعين نقض الحكم لهذا السبب».

(طعن رقم ٢٣٣٣ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٩٨٩/٥/٣)

٩٢ - حجية الحكم الصادر فى الطعن:

استقر قضاء محكمة النقض على أن حجية الحكم الصادر فى الطعن قاصرة على من كان طرفا فى الخصومة حقيقة أو حكما ولايستطيع الشخص الذى صدر لمصلحته حكم سابق الاحتجاج به على من كان خارجا عن الخصومة ولم يكن ممثلا فيها وفقا للقواعد القانونية المقررة فى هذا الشأن.

ويجوز لغير الخصوم فى هذا الحكم التمسك بعدم الاعتداد به.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١ - «وحيث أن هذا النعى فى غير محله لما هو مقرر فى قضاء هذه المحكمة أن للقضاء النهائى قوة الأمر المقضى فيما يكون قد فصل فيه بين الخصوم ومتى حاز الحكم هذه القوة فإنه يمنع الخصوم فى الدعوى التى صدر فيها من العودة إلى المناقشة فى المسألة التى فصل فيها ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم يسبق إثارتها أو أثيرت ولم يبحثها الحكم الصادر فيها. ولما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن شاغل الدور الأول العلوى بالعقار محل النزاع هو الذى أقام الدعوى ١٥١١ لسنة ١٩٨٠ مدنى الفيوم الابتدائية وذلك طعنا على القرار رقم ٣٦٨ سنة ١٩٨٠ الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط فيما قضى به من إزالة الدور الأول العلوى الذى يشغله ولم يختصم الطاعن الذى يشغل الدور الأرضى فى هذه الدعوى بل كانت الخصومة مرددة بين المطعون ضده الأول وآخر غير الطاعن وبذلك لم تكن بين ذات الخصوم فى الطعن الحالى - كما أن موضوع ذلك النزاع يختلف عن موضوع النزاع المـاثل فالنزاع السابق كان موضوعه القرار بالنسبة للدور العلوى من العقار أما النزاع المطروح فموضوعه القرار الخاص بالدور الأرضى ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه لايكون قد عاود المناقشة فى النزاع السابق وبالتالى فإن الحكم السابق لايحوز قوة الأمر المقضى ومن ثم فإن شروط الدفع تكون غير متوافرة وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن النعى يكون على غير أساس».

(طعن رقم ٨٥٩ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٤/٥/٢٣)

٢ - «وحيث أنه مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه، الخطأ فى تطبيق القانون، وفى بيان ذلك يقولون أن الحكم لاتكون له الحجية إلا بين أطراف الخصومة التى صدر فيها، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بسريان الحكم الصادر فى طعن المـالك بهدم العقار فى حقهم على سند من أنهم قبلوا القرار الصاد بترميم العقار ولم يطعنوا عليه فأصبح نهائيا، ورتب على ذلك سريان

الحكم الصادر فى طعن المالك فى حقهم، فى حين أنهم لم يختصموا فى هذا الطعن، فإنه يكون معيبا بما يوجب نقضه.

وحيث أن هذا النعى سديد، ذلك أن النص فى المادة ١٠١ من قانون الإثبات على أن «الأحكام التى حازت قوة الأمر المقضى تكون حجة فيما فصلت فيه من الحقوق» ولايجوز قبول دليل ينقض هذه الحجية، ولكن لاتكون لتلك الأحكام هذه الحجية إلا فى نزاع قام بين الخصوم انفسهم دون أن تتغير صفاتهم وتتعلق بذات الحق محلا وسببا، وتقضى المحكمة بهذه الحجية من تلقاء نفسها» . يدل على أن حجية الأحكام القضائية فى المسائل المدنية لاتقوم إلا بين من كان طرفا فى الخصومة حقيقة أو حكما ولايستطيع الشخص الذى صدر لمصلحته حكم سابق الاحتجاج به على من كان خارجا عن الخصومة ولم يكن ممثلا فيها وفقا للقواعد القانونية المقررة فى هذا الشأن، ويجوز لغير الخصوم فى هذا الحكم التمسك بعدم الاعتداد به، لما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق أن الطاعنين طلبوا فى صحيفة افتتاح دعواهم الحكم احتياطيا بعدم نفاذ الحكم الصادر فى الاستئناف رقم ٥٢٥٤ سنة ٩٦ق القاهرة فى حقهم، وكان هذا الحكم قد صدر لصالح المطعون ضده الأول فى الطعن الذى أقامه فى القرار الذى أصدره حى غرب القاهرة بترميم العقار المملوك له، والذى اختصم فيه وزير الإسكان ومحافظ القاهرة ورئيس حى غرب القاهرة المطعون ضدهما الثانى والثالث - دون الطاعنين شاغلى العقار بما لايسوغ معه الاحتجاج عليهم بهذا الحكم اذ لاتكون له الحجية إلا على من كانوا خصوما فيه، ولايغير من ذلك، أنهم لم يطعنوا على القرار الصادر بالترميم، إذ أن هذا القرار فى صالحهم ولايلحق بهم أى ضرر، فترميم البناء هو إصلاحه بقصد بقائه أما الإزالة فيترتب عليها هدم البناء وزواله، فلكل من الحالتين مدلولها الخاص والآثار المترتبة عليها، ومن ثم فإن الموافقة على الترميم لاتحول دون اختصام الطاعنين فى دعوى المالك - المطعون ضده - طعنا على قرار الترميم بطلب هدم العقار إلى سطح الأرض، حتى

يكون الحكم الصادر بالإزالة حجة عليهم، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بسريان الحكم الصادر بإزالة العقار فى حق الطاعنين وهم ليسوا طرفا فيه على سند من أنهم قبلوا القرار الصادر بالترميم ولم يطعنوا عليه فأصبح نهائيا، فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون لمخالفته قاعدة حجية الاحكام، بما يوجب نقضه فيما قضى به فى الطلب الاحتياطى والدعوى الفرعية دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم ١٤١٧ لسنة ٥٧ق جلسة ٢٨ يناير ١٩٨٨ – غير منشور)

٣ – «النص فى المادة ١٠١ من قانون الإثبات – يدل وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة – على أن حجية الأحكام القضائية فى المسائل المدنية لاتقوم إلا بين من كان طرفا فى الخصومة حقيقة أو حكما، ولايستطيع الشخص الذى صدر لمصلحته حكم سابق الاحتجاج به على من كان خارجا عن الخصومة، ولم يكن ممثلا فيه وفقا للقواعد العامة القانونية المقررة فى هذا الشأن، ويجوز لغير الخصوم فى هذا الحكم التمسك بعدم الاعتداد به، لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضدهم تمسكوا بصحيفة الاستئناف لدى المحكمة المطعون فى قضائها بأنهم لايحاجون بالحكم الصادر فى الدعوى رقم ١٠٨ لسنة ١٩٨٠ مدنى بورسعيد واستئنافها رقم ١٥ لسنة ٢٣ ق الإسماعيلية، وكان هذا الحكم قد صدر لصالح الطاعن فى الطعن الذى أقامه فى قرار الترميم الصادر من حى الشرق ببورسعيد. واختصم فيه محافظ بورسعيد ورئيس حى الشرق بها دون المطعون ضدهم شاغلى العقار بما لايسوغ معه الاحتجاج عليهم بحكم الإزالة إذ لاتكون له الحجية إلا على من كانوا خصوما فيه».

(طعن رقم ١٨١٠ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٩٠/١/٢٩)

٤ – (أ) – النص فى المادة ١٠١ من قانون الإثبات يدل على أن حجية الأحكام القضائية فى المسائل المدنية لاتقوم إلا بين من كان طرفا فى

الخصومة حقيقة أو حكما ولايستطيع الشخص الذى صدر لمصلحته حكم سابق الاحتجاج به على من كان خارجا عن الخصومة، ولم يكن ممثلا فيها وفقا للقواعد القانونية المقررة فى هذا الشأن، ويجوز لغير الخصوم فى هذا الحكم التمسك بعدم الاعتداد به».

(ب) – إذ كان الثابت أن الطاعن طلب القضاء بسريان الحكم فى الدعوى ٧٣٣٠ لسنة ١٩٨١ مدنى شمال القاهرة الابتدائية فى حق المطعون ضدهم، وكان هذا الحكم قد صدر لصالح الطاعن فى الطعن الذى أقامه فى القرار الصادر من حى شمال القاهرة بترميم العقار المملوك له والذى اختصم فيه محافظة القاهرة والجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم دون المطعون ضدهم شاغلى العقار بما لايسوغ معه الاحتجاج عليهم بهذا الحكم إذ لاتكون الحجية إلا على من كانوا خصوما فيه، ولايغير من ذلك أنهم لم يطعنوا على القرار الصادر بالترميم إذ أن هذا القرار فى صالحهم ولايلحق بهم أى ضرر فترميم البناء هو إصلاحه بقصد بنائه، أما الإزالة فيترتب عليها هدم البناء وزواله فلكل من الحالتين مدلولها الخاص والآثار المترتبة عليها، ومن ثم فإن الموافقة على الترميم لاتحول دون اختصام المطعون ضدهم فى دعوى المالك الطاعن – طعنا على قرار الترميم بطلب هدم العقار إلى سطح الأرض حتى يكون الحكم بالإزالة حجة عليهم».

(طعن رقم ٣٨٨ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٩٠/١١/١٢)

٥ – (أ) – «إذا كان القرار الهندسى الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط قرار عينى يتعلق بذاتية العقار الصادر فى شأنه إلا أن مفاد النص فى المادة ١٠١ من قانون الإثبات يدل على أن حجية الأحكام القضائية فى المسائل المدنية لاتقوم إلا بين من كان طرفا فى الخصومة حقيقة أو حكما ولا يستطيع الشخص الذى صدر لمصلحته حكم سابق الاحتجاج به على من

كان خارجا عن الخصومة، ولم يكن ممثلا فيها وفقا للقواعد القانونية المقررة في هـذا الشـأن، ويجـوز لغير الخصم فى هذا الحكم التمسك بعدم الاعتـداد بـه».

(ب) - «إذا كان الثابت من الأوراق أن الطاعنين لم يكونوا خصوما فى الحكم الصادر فى الدعوى رقم . . . . لسنة ١٩٧٨ مدنى قنا الابتدائية - بتأييد القرار الهندسى المذكور لتعلقه بقرار عينى - والصادر ضد مستأجرين آخرين فإن الحكم المطعون فيه إذ التزم فى قضائه بحجية هذا الحكم فإنه يكون أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم ٢٣٧٢ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٠/١١/٢١)

٦ - «اعتداد الحكم المطعون فيه بحجية الحكم الصادر بإزالة العقار فى حق الطاعن والذى لم يكن طرفا فيه. خطأ. علة ذلك».

(طعن رقم ٦٤٠ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٢/٩/١٧)

٩٣ - القرار النهائى الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط عينى لايتأثر بتعاقب الملاك:

القرار النهائى الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط عينى لايتأثر بتعاقب الملاك. فيسرى القرار ولو انتقلت ملكية العين إلى مالك جديد، ولا يتأثر بصدور قرار بالاستيلاء عليها للمنفعة العامة أثناء سير الدعوى بطلب إلغاء القرار.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«مؤدى نصوص المواد ٣٠، ٣١، ٣٢، ٣٣، ٣٤، ٣٥، ٤٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩، أن القرار الصادر من اللجنة المختصة فى شأن المبانى والمنشآت التى يخشى من سقوطها مما يعرض الأرواح والأموال للخطر يصبح بعد صيرورته نهائيا واجب التنفيذ ويترتب على عدم تنفيذ ذوى الشأن له، من ملاك العقار وشاغليه وأصحاب الحقوق المتعلقة به تعرضهم للعقوبة المنصوص

عليها فى المـادة ٤٦ سالف الذكر مما يعتبر معه هذا القرار قرارا عينيا متعلقا بالعقار وأنه لايتأثر بتعاقب الملاك عليه. لمـا كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن العقار موضوع النزاع آيل للسقوط ويتعين تبعا لذلك تنفيذ قرار الهدم الصادر فى شأنه، فإنه لايغير من ذلك صدور قرار بالاستيلاء عليه للمنفعة العامة أثناء سير الدعوى».

(طعن رقم ٦٤٥ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٧٩/٣/٢٤)

٢ - «نصوص المـواد ٣٠و ٣١و ٣٢و ٣٣و ٣٤و ٣٥و ٤٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تدل على أن القرار الصادر من اللجنة المختصة فى شئون المبانى والمنشآت التى يخشى من سقوطها مما يعرض الأرواح والأموال للخطر يصبح بعد صيرورته نهائيا واجب التنفيذ ويترتب على عدم تنفيذ ذوى الشأن له من ملاك العقار وشاغليه وأصحاب الحقوق المتعلقة به تعرضهم للعقوبة المنصوص عليها فى المـادة ٤٦ سالفة الذكر مما يعتبر معه هذا القرار قرارا عينيا يتعلق بالعقار ذاته لايتأثر بتعاقب الملاك عليه، لمـا كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن العقار موضوع النزاع آيل للسقوط ويتعين لذلك تنفيذ قرار الهدم الصادر فى شأنه فلا يجدى الطاعن ما يثيره بشأن ملكية العقار ولايعدو دفاعه فى هذا الصدد أن يكون دفاعا غير جوهرى لاسند له من القانون ولايتغير به وجه الرأى فى الدعوى، ومن ثم فلا يعيب الحكم إغفال الرد عليه ويغدو النعى على غير أساس».

(طعن رقم ١٨٥٩ لسنة ٥٢ق جلسة ٥ يناير سنة ١٩٨٧)

٣ - «المقرر فى قضاء هذه المحكمة - ان الخلف الخاص هو من يتلقى من سلفه شيئاً سواء كان هذا الشىء حقا عينيا أو حقا شخصيا أو يتلقى حقا عينيا على هذا الشىء، أما من يترتب له ابتداء حق شخصى فى ذمة شخص آخر فلا يكون خلفا له مما مؤداه أن مستأجر الشىء ليس بخلف للمؤجر، لمـا كان ذلك وكان البين من الأوراق أن المطعون ضدهم الستة الأول لم يكونوا

من بين الخصوم فى الدعوى السابقة رقم . . . . . التى صدر فيها الحكم لصالح الطاعنة بإلزام المؤجرة بإزالة البناء محل النزاع، وإذ كان المطعون ضدهم المذكورون باعتبارهم مستأجرين لوحدات فى هذا العقار لايعدون خلفا خاصا للمؤجرة، ومن ثم فإن الحكم الصادر فى الدعوى المذكورة لاحجية له قبلهم».

(طعن رقم ٨٢٣ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٨٨/١١/٢٣)

٩٤ - هل تعتبر الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم خصما حقيقيا فى خصومة الطعن؟

لايعتبر اختصام الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى طعون قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط اختصاما شكليا، كما هو الحال فى اختصام الجهة الإدارية فى طعون قرارات لجان تحديد الأجرة. فالجهة الإدارية خصم حقيقى فى الطعون المذكورة لأنها تمثل السلطة العامة فى المحافظة على الأمن العام وأرواح المواطنين وأموالهم – فى هذا المجال – ولايعنى اختصامها فى الطعون أنها تمثل اللجان وتنوب عنها وتتمسك على الدوام بقراراتها ولهذا فإنها أثناء نظر الطعون قد ترى أن قرار اللجنة أصبح لايمثل الأمن العام اذا ما طرأت تطورات على حالة العقار، فتبدى رأيها للمحكمة وتطلعها على التطورات الجديدة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١ – «النص فى المادة ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر – والوارد فى الفصل الثانى من الباب الثانى من القانون فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة على أن «لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار المشار إليه بالمادة السابقة – قرار لجنة إصدار القرارات فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة – وعلى قلم الكتاب إعلان الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم

وذوى الشأن من ملاك العقارات وأصحاب الحقوق بالطعن فى قرار اللجنة، وبالجلسة المحددة لنظر هذا الطعن» . يدل على أن الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم - التى يمثلها المطعون ضده الرابع تعتبر خصماً حقيقياً فى الطعن، يؤيد هذا النظر أن الشرع ناط بهذه الجهة - فى المادة ٥٦ من القانون سالف الذكر - معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقرير مايلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها فى حالة جيدة لجعلها صالحة للغرض الذى أنشئت من أجله، كما أمر فى المادة ٥٧ من القانون بتشكيل لجان فنية تتولى دراسة التقارير المقدمة من تلك الجهة، وإصدار قرارات فى شأنها على وجه السرعة، فإذا طعن ذوو الشأن فى هذه القرارات طبقاً للمادة ٥٩ سالفة الذكر، فإن اختصام الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم لتمثل فى الطعن، يكون إعمالاً لصحيح القانون حتى تدافع عن هذه القرارات الصادرة للمصلحة العامة» .

(طعن رقم ٢٣٣ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٢/١١/٨ - ذات المبدأ طعن رقم ١١٢٤ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٤/٢٧)

٢ - «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النص فى المادة ٥٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار المشار إليه فى المادة السابقة . . . وعلى قلم الكتاب إعلان الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم بالطعن فى قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر الطعن يدل على أن الجهة القائمة على شئون التنظيم التى يمثلها المطعون ضده الثالث تعتبر خصما حقيقيا فى الطعن - ويؤيد هذا النظر أن المشرع ناط بهذه الجهة فى المادتين ٥٧/٥٦ من القانون المذكور معاينة وفحص المبانى وتقرير ما يلزم للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو الترميم أو الصيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها فى حالة جيدة لجلعها صالحة للغرض أنشئت من أجله وبتشكيل لجان فنية تتولى دراسة هذه التقارير وإصدار قرارات فى شأنها، فإذا طعن ذوو الشأن فى هذه القرارات طبقا

للمـادة ٥٩ سالفة الذكر فإن اختصام الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم فى الطعن يكون إعمـالا لصحيح القـانون حتى يدافع ممثلها عن القرارات الصادرة للمصلحة العامة».

(طعن رقم ٨٥٩ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٤/٥/٢٣)

٣ - «مؤدى نصوص ٥٦، ٢/٥٩، ٣، ٦٠ من القـانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن الشـارع أوجب تمثيل الجهـة الإدارية فى الطعن على قراراتها بإعلان قلم الكتاب لها بالطعن، وبالجلسة المحددة لنظره حتى تدافع عن هذه القرارات المطعون عليها والصادرة للمصلحة العامة، وتكون على بينة من نتيجة الفصل فيها، وخول لها معاينة وفحص المبانى والمنشآت، وتقرير مايلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو الترميم . . كما لها تنفيذ تلك القرارات على نفقة صاحب الشأن فى حالة امتناعه عن تنفيذها فى الميعاد المحدد. فإذا طعن ذوو الشأن فى هذه القرارات طبقا للمـادة ٥٩ سالفة الذكر فإن اختصام الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم لتمثل فى الطعن أمر أوجبه القـانون لاعتبارات المصلحة العامة، ولمـا كانت المـادة ٢٥٣ من قانون المرافعات توجب اشتمال صحيفة الطعن على أسماء جميع الخصوم الواجب اختصامهم مما مفاده - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - أنه إذا أغفل الطاعن اختصام بعض المحكوم لهم فى الحكم المطعون فيه - والصادر فى موضوع غير قابل للتجزئة كان طعنه باطلا غير مقبول وكان البين من الأوراق أن الحكم المطعون فيه صادر فى موضوع غير قابل للتجزئة لأن الطعن فى قرار الهدم لايحتمل الفصل فيه غير أمر واحد بعينه وكان رئيس الوحدة المحلية ماثلا فى الاستئناف ولم يختصم فى هذا الطعن فإن الطعن يكون باطلا ويتعين الحكم بعدم قبوله».

(طعن رقم ٢٥٨١ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٨٩/٤/٢٧)

(أنظر أيضا الأحكام الآتية فى هذا البند)

ويبنى على كون تمثيل جهة الادارة فى الطعن على قراراتها الصادرة فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط واجب بقوة القانون لاعتبارات المصلحة العامة، أن هذا التمثيل يضحى متعلقا بالنظام العام، ولايجوز للمحكمة أن تقبل تنازل الخصوم عن تمثيلها.

وفى هذه قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٤/٣/٢٦ فى الطعن رقم ٥٨٦ لسنة ٥٣ق بأن :

١ - (أ) - «مؤدى نصوص المواد ٥٦، ٢/٥٩، ٣، ٦٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن الشارع أوجب تمثيل الجهة الإدارية فى الطعن على قراراتها بإعلان قلم الكتاب لها بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره حتى تدافع عن هذه القرارات المطعون عليها والصادرة للمصلحة العامة وتكون على بينة من نتيجة الفصل فيها وليكون لها أن تقوم بتنفيذ تلك النتيجة على نفقة صاحب الشأن فى حالة امتناع ذوى الشأن عن تنفيذها فى الميعاد المحدد، إذا ما رأت فى ذلك التنفيذ من جانبها ما يحقق الصالح العالم بالمحافظة على الأرواح والأموال ومن ثم يكون تمثيل جهة الإدارة فى الطعن أمرا أوجبه القانون لاعتبارات المصلحة العامة، فلا يجوز للمحكمة أن تقبل تنازل الخصوم عن تمثيلها».

(ب) - «تمثيل جهة الإدارة فى الطعن أمر أوجبه القانون للمصلحة العامة فلا يجوز للمحكمة أن تقبل تنازل الخصوم عن تمثيلها ويكون لمحكمة النقض وللنيابة العامة أن تثير ذلك من تلقاء نفسها لتعلقه بالنظام العام ولوروده على جزء مطعون عليه من الحكم».

(طعن رقم ٥٨٦ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩٨٤/٣/٢٦)

٢ - «تمثيل جهة الإدارة فى الطعن على قراراتها بشأن المنشآت الآيلة للسقوط. واجب بقوة القانون لاعتبارات المصلحة العامة. مؤداه. عدم جواز قبول المحكمة تنازلا عن تمثيلها فى الطعن».

(طعن رقم ٣١٨٨ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩١/١٢/١٩)

٣ - «تمثيل الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم فى الطعن على قراراتها بشأن المنشآت الآيلة للسقوط واجب بقوة القانون لاعتبارات المصلحة العامة. مؤداه. عدم جواز قبول المحكمة تنازلا عن تمثيلها فى الطعن».

(طعن رقم ٢٧٤١ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٢/٣/١١)

كما قد قضت محكمة النقض بأن:

«وإذ كان ذلك وكان ترك الخصومة فى دعوى الطعن على قرار الترميم قد تم بعد صدور قرار الجهة الإدارية المختصة بإزالة العقار حتى سطح الأرض فإن ذلك يعنى إنهاء الخصومة فى الطعن على قرار الترميم لزواله بالعدول عنه من الجهة الإدارية المختصة التى أصدرته وفقا لحقها القانونى على ما سلف بيانه ولايعنى ذلك صيرورة قرار الترميم نهائيا أو تنازل المطعون ضده الأول عن طلب الهدم إذ صدر قرار الإزالة اللاحق وفقا لمطلبه. ولما كان ذلك ولئن كانت المحكمة المطعون فى حكمها لم تعتد بترك الخصومة فى الطعن على قرار الترميم بمقوله أن موضوع الدعوى متعلق بالنظام العام فى حين أن الخصومة فى هذا الطعن أصبحت منتهية، إلا أن هذا القضاء لم يكن له أثر على ماانتهى إليه الحكم المطعون فيه إذ تعرض لهدم العقار بطعن آخر أقامه المستأجرون طعنا على قرار الإزالة اللاحق الصادر من الجهة الإدارية المختصة ويكون النعى على غير أساس».

(طعن رقم ١٥١٣ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٢/٦/٤)

٩٥ - سلطة المحكمة فى نظر الطعن :

إذا رأت المحكمة أن الطعن لايقوم على أساس قضت برفضه. أما اذا قبلت الطعن فلها إعادة النظر فى القرار المطعون فيه، وقد قرن النص قبول الطعن بإعادة النظر فى القرار المطعون فيه، ولم يقيد إعادة النظر باتجاه معين، فلم يوجب على المحكمة مثلا أن تقصر نظرها على رقابة قانونية القرار أو مشروعيته، أو على مجرد إلغائه دون تعديله وإنما تركها مطلقة والقاعدة أن المطلق على إطلاقه.

ومفاد ذلك أن النص جعل المحكمة الابتدائية فيما يتعلق بمدى ولايتها فى نظر الطعن بمثابة محكمة ثانى درجة فتملك فى موضوعه ماكانت تملكه اللجنة ذاتها.

وبالبناء على ذلك، فإنه يكون للمحكمة إما أن تقضى بإلغاء القرار أو بتعديله حسبما يتراءى لها. فإذا كان القرار المطعون فيه صادرا بالهدم ورأت المحكمة أنه يكفى للحفاظ على العقار بحالة جيدة مجرد تدعيمه أو ترميمه كان لها تعديل القرار من الهدم إلى التدعيم أو الترميم، وإذا كان القرار صادرا بالتدعيم أو الترميم ورأت المحكمة أن العقار آيل للسقوط ويستوجب الهدم عدلت القرار المطعون فيه إلى الهدم[١].

---

(١) العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١١٣ وفى شرح أحكام الايجار ص ٦٦٠ وما بعدها - مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ٧١١.

ولم تتضمن المادة ٣٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ نصا عاثلا للفقرة الثالثة من المادة ٥٩ التى أوضحت سلطة المحكمة، مما حدا ببعض المحاكم إلى القول بأن سلطة المحكمة الابتدائية عند نظر الطعن تقتصر على تأييد القرار المطعون فيه أو إلغائه ولاتتعدى إلى تعديله (مصر الابتدائية فى ١٩٧٤/١١/٩ الدعوى ٩٧ سنة ١٩٧٤ - الاسكندرية الابتدائية فى ١٩٧٤/٦/٢٦ الدعوى ٢٢٧٩ سنة ١٩٧٠ مشار اليهما فى مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٧١٠).

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١ - «يدل نص المادة ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن المشرع أطلق للمحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من ذات القانون ولاية النظر فى قرار اللجنة الصادر بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة، فلها أن ترفض الطعن عليه ولها أن تقبله وفى هذه الحالة تعيد النظر فى القرار المطعون عليه بما يقتضى إلغاءه أو تعديله حسبما تنتهى إليه، وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى إلغاء قرار اللجنة رقم ٧ لسنة ١٩٧٩ الصادر بترميم العقار والقضاء بهدمه فإن المحكمة لاتكون قد خرجت عن حدود ولايتها».

(طعن رقم ٥٨٦ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٤/٣/٢٦)

٢ - «النص فى الفقرة الثالثة من المادة ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يدل على أن المشرع أناط بالمحكمة إذا اقضت بقبول الطعن أن تعيد النظر فى القرار المطعون عليه ولها ولاية الحكم حسب حالة المبنى بتأييد القرار المطعون فيه أو تعديله إلى الحكم بالهدم الكلى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى تأسيساً على أن القرار الصادر بالهدم لايمكن تجزئته، فإما أن تقضى المحكمة بتأييده أو إلغائه كلية، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه».

(طعن رقم ٢١١٤ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٩٨٩/١١/١٢)

وإذا انصب الطعن على جزء فقط من القرار الصادر من الجهة الإدارية، ورأت المحكمة قبول الطعن، فإن هذا القبول لايتسع لأكثر مما شمله الطعن، فلا يجوز لمحكمة الطعن أن تتعرض للأجزاء الأخرى التى لم يشملها الطعن.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«النص فى الفقرة الثالثة من المادة ٥٩ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن «تفصل المحكمة على وجه السرعة إما برفض الطعن أو بقبولة وإعادة النظر فى القرار المطعون عليه» - يدل على أن المشرع أطلق للمحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من القانون ذاته ولاية النظر فى قرار اللجنة الصادر بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة، فلها أن ترفض الطعن عليه، ولها أن تقبله، وفى هذه الحالة تعيد النظر فى القرار المطعون فيه بما يقتضى إلغاءه أو تعديله حسبما تنتهى إليه، إلا أنه إذا كان القرار الصادر من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم متعدد الأجزاء، وتعلق الطعن بجزء منه بعينه ورأت المحكمة قبول هذا الطعن فإن هذا القبول لايتسع لأكثر مما شمله الطعن، والقول بغير هذا مؤداه أنه يجوز للمالك أن يلجأ إلى المحكمة مباشرة لاستصدار الحكم بهدم عقاره، أو ما يرى أنه آيل للسقوط من وحداته فى حين أن المقرر أنه لاسلطة لهذه المحكمة - باعتبارها محكمة طعن - فى تقدير حالة العقار ابتداء من حيث مدى أيلولته للسقوط، ومن ثم هدمه، وإنما يتعين على المالك اللجوء إلى الجهة الإدارية المختصة لتتخذ ماتراه فى هذا الصدد، لما كان ذلك، وكان الواقع فى الدعوى - على نحو ما سجله الحكم المطعون فيه - أن قرارا صدر بهدم الدور الثانى، وما يعلوه من غرف سطح العقار المملوك للطاعنين، وبترميم الدور الأول، فطعن شاغلو الوحدات التى تقرر هدمها على هذا القرار متعدد الأجزاء - فيما تضمنه من هدم تلك الوحدات، بينما قبل الملاك الطاعنون القرار بشقيه فأصبح نهائياً فى شقة المتعلق بترميم وحدات الدور الأرضى التى يشغلها المطعون ضدهم الثلاثة الأول، فإنه لايجوز للمحكمة أن تعيد النظر فى هذا الجزء من القرار الذى لم يطعن فية بالطريق التى رسمها القانون، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر الصحيح فى القانون حين قضى بإلغاء الحكم الابتدائى فيما انتهى إليه من

هدم العقار جميعه بما فى ذلك مانص فى القرار المطعون فيه على الاكتفاء بترميمه رغم صيرورة القرار فى هذا الشأن نهائياً فإن النعى يكون على غير أساس».

(طعن رقم ٢٢٠١ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٩٩١/٥/١٦)

ومن قضاء المحاكم الاخرى ما يأتى:

١ - **قضت محكمة المنصورة الابتدائية** فى الدعوى رقم ٣٢٢٥ لسنة ١٩٧٩ بتاريخ ١٩٨١/١/٢٧ بتعديل قرار اللجنة الصادر بإزالة طابقين من العقار وترميم الطابق الأرضى إلى ازالة العقار حتى سطح الأرض.

٢ - **قضت محكمة طنطا الابتدائية** فى الدعوى رقم ٧٠٧٣ لسنة ١٩٧٩ بتاريخ ١٩٨١/١١/٢٥ بتعديل قرار اللجنة الصادر بإزالة المنزل كلية إلى إزالة الجزء القبلى من المنزل فقط وتنكيس الحائط الشرقى فى الجزء الباقى.

ويذهب رأى فى الفقه إلى أنه يجوز للمالك أن يطلب فى طعنه تعديل قرار اللجنة الصادر بالترميم إلى الهدم ولو لم يكن البناء آيلا للسقوط إذا كانت الاصلاحات التى تتطلبها حالة العقار تتكلف مبالغ لاتتناسب مع صافى ريعه[1].

---

(١) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٧١١ وما بعدها وهامش(١٨).

ويستند فى رأيه إلى ما يأتى:

١ - أنه جاء بالمذكرة الايضاحية للباب الثانى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المادة ٣٠ من مشروع القانون المذكور (المقابلة للمادة ٥٥ من القانون ٤٩ لسنة١٩٧٧) نصت على تحديد المبانى والمنشآت التى يسرى عليها القانون وهى التى يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها مما يعرض الأموال والأرواح للخطر، وكذلك المبانى والمنشآت التى تحتاج إلى ترميم وصيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها فى حالة جيدة بهدف إطالة عمرها تمشياً مع ماتهدف إليه الدولة فى سياسة الإسكان، وأن المادة ٣١ من المشروع (المقابلة للمادة ٥٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧) أناطت بالجهة الادارية المختصة معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقرير مايلزم =

إلا أن محكمة النقض لم تأخذ بهذا النظر وقضت بأن :

«النص في الفقرة الأولى من المادة ٥٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «تسرى أحكام هذا الفصل على المبانى والمنشآت التى يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها مما يعرض الأرواح والأموال للخطر، كما تسرى على المنشآت المشار إليها إذا كانت تحتاج إلى ترميم أو صيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها فى حالة جيدة»، وفى الفقرة الأولى من المادة ٥٦ من القانون المشار إليه على أنه «تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم معاينة وفحص المبانى والمنشآت، وتقرر مايلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله». يدل على أن مناط صحة ماتقرره الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وفحص المبانى والمنشآت من هدم المبانى كليا أو جزئيا أن تكون حالتها مما يخشى معها سقوطها أو سقوط جزء منها حتى لاتتعرض الأرواح والأموال للخطر - وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، وأقام قضاءه بتأييد القرار الهندسى الصادر بهدم العقار محل النزاع على أن

=اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى، وكذلك تقرير التدعيم أو الترميم أو الصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله اذا كان الترميم والصيانة يحققان ذلك.

٢ - أنه ظاهر من ذلك أن المشرع اذ أجاز للجنة أصدار قرار بالتدعيم والترميم قد توخى بذلك إطالة عمر المبانى والمنشآت تمشيا مع ما تهدف اليه الدولة فى سياسة الإسكان. ولاشك أن الدولة تهدف فى ذلك إلى تفريج أزمة السكن على أسس اقتصادية سليمة. فيكون قرار التدعيم فى محله اذا كان من شأنه أن يحقق هذا الهدف، والا فيتعين العدول عنه إلى حل آخر.

وبديهى أنه لايتفق مع الأسس الاقتصادية السليمة ترميم مبنى بتكاليف باهظة تستغرق صافى ريعه فى سنين عديدة لاطالة عمره بما لايجاوز تلك السنين، ولذلك يكون مثل هذا الترميم غير متفق مع سياسة الدولة فى الاسكان ويكون الأمر باجرائه مخالفا روح القانون وواجبا اطراحه، ومتعينا علاج حالة العقار الذى ينطبق عليه هذا الوصف بغير قرار الترميم، أى بتقرير هدمه لاتاحة فرصة اعادة بنائه على أسس اقتصادية سليمة، فيكون ذلك أكثر تمشيا مع سياسة الدولة فى الاسكان.

تكاليف ترميم العقار لاتتناسب مع مايدره من ريع رغم ما أورده، بتقريراته من أن حالة العقار لاتهدد بسقوطه على نحو ما أورده الخبير فى تقريره - فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه».

(طعن رقم ٩٦ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٢/٥/٢٠)

٩٦ - هل يجوز إلزام الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم مصاريف الطعن؟

أوضحنا فى بند (٩٣) أن اختصام الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى خصومة الطعن على قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط هو اختصام حقيقى باعتبارها ممثلة للسلطة العامة فى المحافظة على الأمن العام وأرواح المواطنين وأموالهم، إلا أنه يبين من الدور الحقيقى لهذه الجهة فى خصومة الطعن - على ما أوضحناه فى البند المذكور - أن موقف الجهة المذكورة فى الخصومة موقف موضوعى مجرد محايد لاتبغى من ورائه أى نفع شخصى أو مصلحة ذاتية، وعلى ذلك إذا أيدت المحكمة موقفها فلا يعنى هذا أنها كسبت حقا ما وإذا أخذت المحكمة بوجهة النظر المخالفة فلا يعنى هذا أنها قد خسرت حقا ما، فهى هنا سلطة عامة لاتبغى سوى مصلحة المجتمع. وقياسا على هذه النظرة لموقف الجهة الإدارية فإن الذى يلزم بمصاريف الطعن هم أصحاب الحقوق على العقار من شاغليه وملاكه فهم وحدهم أصحاب المصلحة الحقيقية المباشرة فى الدعوى[١].

ويسرى هذا الرأى بالنسبة لمصاريف الاستئناف الذى يرفع عن الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية فى خصومة الطعن على قرار اللجنة.

---

(١) المستشار المساعد مدحت حافظ ابراهيم - بحث فى المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة الجزء الثانى من البحث منشور بمجلة ادارة قضايا الحكومة السنة ٢٦ العدد الثانى أبريل - يونيو ١٩٨٢ ص ١٦ وما بعدها.

وبهذا الرأى قضت محكمة استئناف الاسكندرية (مأمورية دمنهور) فى الاستئناف رقم ١٩٢ لسنة ٣٩ق مدنى بتاريخ ١٩٨٤/٣/١٠.

وقد يحدث فى بعض الحالات أن يقتصر الطاعن فى طعنه على اختصام الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فقط، وفى هذه الحالة يتعين إلزام الطاعن مصاريف طعنه، وليس فى هذا خروج على المبادىء القانونية العامة، لأن موقف الجهة الادارية فى الطعن - على ما أوضحنا - سلفا - هو موقف السلطة العامة التى تبغى المصلحة العامة وحماية وسلامة أرواح المواطنين وأموالهم، وموقفها هذا يشابه موقف النيابة العامة فى الدعاوى الجنائية فرغم أن النيابة العامة خصم فى الدعاوى الجنائية ممثلة للمجتمع، فإنها لاتلزم مصاريف الدعوى الجنائية اذا قضى فيها بتبرئة المتهم، كما يشابه أيضا موقفها فى دعاوى الضرائب والدعاوى المدنية ودعاوى الأحوال الشخصية، فهى تبدى رأيا فى الدعوى وقد تدافع عن موقف أحد الطرفين وقد تأخذ المحكمة برأيها وقد تأخذ بالرأى العكسى، وفى الحالتين فإن تبنى المحكمة لرأى النيابة العامة أو رفضه لايجعلها كاسبة للدعوى أو خاسرة لها بما يحقق لها مصلحة قانونية مباشرة تجعلها تلزم وحدها أو مع ذلك الطرف من الخصوم أو ذاك بمصاريف الدعوى(١).

٩٧ - **نفاذ الحكم:**

إذا قضت المحكمة بقبول الطعن وبالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة كان عليها أن تشمل حكمها بالنفاذ أى أن شمول الحكم بالنفاذ وجوبى على المحكمة، كما يجب أن تحدد المحكمة فى حكمها أجلا لتنفيذ الحكم(٢).

---

(١) المستشار المساعد مدحت حافظ ابراهيم البحث المشار إليه الجزء الثانى ص٢١.

(٢) الدكتور أحمد أبو الوفا التعليق على النصوص الاجرائية فى قانون ايجار الأماكن طبعة ١٩٨٢ ص ٣٥٠ وما بعدها - العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص١٠٨، وفى شرح أحكام الايجار =

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١ - «أوجب الشارع فى الفقرة الثالثة من المادة ٥٩ سالفة البيان على المحكمة فى حالة الهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة أن تحدد أجلا لتنفيذ حكمها، ورتب فى المادة ٦٠ من ذات القانون على انتهاء الأجل الذى حددته المحكمة دون قيام ذوى الشأن بتنفيذه نشوء حق الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى القيام بتنفيذه على نفقة صاحب الشأن وتحصيل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الإدارى كما رتب للمستأجر إذا تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بالتنفيذ حق الحصول على إذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة إذا رأى أن صالحه يقتضى إجراءها دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك، وأن يستوفى ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه، لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه. قد أغفل تحديد أجل لتنفيذ الهدم المقضى به فانه يكون قد خالف القانون).

(طعن رقم ٥٨٦ لسنة ٥٣ق ١٩٨٤/٣/٢٦)

٢ - «المشرع نظم فى الفصل الثانى من الباب الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى المواد ٥٥ وما بعدها أحكام المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة، وقد خولت المادة ٥٩ منه ذوى الشأن الطعن فى القرار الذى تصدره اللجنة المختصة فى شأن هذه المنشآت أمام المحكمة الابتدائية الكائن

= ص ٦٥٩ - وقارن المستشار المساعد مدحت حافظ ابراهيم - الجزء الثانى من البحث المشار إليه ص ١٦ فهو يرى أن النص لايقضى بأكثر مما تضمنه من أن تحدد المحكمة أجلا لتنفيذ حكمها دون أن يكون الحكم قابلا للتنفيذ معجلا بحكم المحكمة وجوبا اذ أن قانون المرافعات الحالى قد ألغى حالات النفاذ المعجل الوجوبى وليس فى القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نص خاص يقضى بأن تكون هذه الحالة من حالات النفاذ المعجل الوجوبى ولذا فإن هذه الحالة من ضمن حالات النفاذ المعجل الجوازى للمحكمة التى تجيز لها أن تأمر بالنفاذ المعجل بغير كفالة إذا كان يترتب على تأخير التنفيذ ضرر جسيم بمصلحة المحكوم له.

بدائرتها العقار ونصت فى فقرتها الأخيرة على أن «تفصل المحكمة» على وجه السرعة، إما برفض الطعن أو بقبوله وإعادة النظر فى القرار المطعون عليه وعليها فى حالة الحكم بالهدم الكلى أو الجزئى . . . . أن تحدد أجلا لتنفيذ حكمها» وأوجبت المادة ٦٠ على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة الصادر فى الطعن فى المدة المحددة لذلك وخولت الجهة الإدارية عند امتناعهم عن التنفيذ أن تقوم بذلك على نفقة صاحب الشأن كما ألزمت المادة ٦٤ شاغلى العين الصادر قرار أو حكم نهائى بهدمها أن يبادروا إلى إخلائها فى المدة المحددة فى الحكم أو القرار فإذا امتنعوا عن الإخلاء كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إخلاؤهم بالطريق الإدارى، ومؤدى هذه النصوص أن قرار الهدم الصادر من اللجنة المختصة لاينفذ بمجرد صدوره وإنما يعلق تنفيذه على صيرورته نهائيا بعدم الطعن فيه خلال المدة المحددة أو بصدور حكم نهائى بالهدم».

(طعن رقم ٤٥٥ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٨/١/٢٠)

٣ - «وحيث أن هذا النعى سديد ذلك أن النص فى المادة ٣/٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن «وتفصل المحكمة على وجه السرعة إما برفض الطعن أو بقبوله وإعادة النظر فى القرار المطعون عليه وعليها فى حالة الحكم بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة أن تحدد أجلا لتنفيذ حكمها يدل على أن المشرع أوجب فى الفقرة الثالثة من المادة سالفة الذكر على المحكمة فى حالة الحكم بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة أن تحدد أجلا لتنفيذ حكمها ورتب فى المادة ٦٠ من ذات القانون على انتهاء الأجل الذى حددته المحكمة دون قيام ذوى الشأن بتنفيذه نشوء حق الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى القيام بتنفيذه على نفقة صاحب الشأن وتحصيل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الإدارى، كما رتب للمستأجر إذا تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بالتنفيذ حق الحصول على إذن من القضاء المستعجل فى

أن يجرى الأعمال المقررة إذا رأى أن صالحه يقتضى إجراءها دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك وأن يستوفى ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه، لما كان ذلك وكان الحكم قد قضى بتعديل القرار المطعون فيه إلى هدم العقار كله حتى سطح الأرض وأغفل تحديد مهلة لتنفيذ الهدم المقضى به فانه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم ١٢٧ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٩٠/٤/١٢)

كما قضت محكمة استئناف المنصورة (مأمورية الزقازيق) بتاريخ ١٩٨٢/٦/١٣ فى الاستئناف رقم ٤٢٩ لسنة ٢٤ق بأن:

«وحيث أن الفقرة الثالثة من المادة ٥٩من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد أوجبت على المحكمة التى تنظر الطعن فى قرار الإزالة أو الترميم فى حالة الحكم بالهدم الكلى أو الجزئى أو الترميم أو التدعيم أو الصيانة أو تحدد أجلا لتنفيذ حكمها. واذ خالف الحكم المستأنف هذا النظر، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون ويتعين تعديله بالقضاء بتنفيذ الحكم المذكور خلال شهرين تبدأ من اليوم».

وإذا كان القرار الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط قد تضمن تحديد أجل لتنفيذ الأعمال المطلوبة، وطعن فى هذا القرار، وقضت محكمة الطعن بتأييده، فان ذلك يفيد التزام هذا الحكم بذات الأجل الوارد بالقرار ولايجوز بالتالى تعييبه لأنه لم يحدد أجلا لتنفيذ الأعمال المطلوبة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«البين من قرار التنظيم رقم ٥١ لسنة ١٩٧٥ المقدم ضمن مستندات الطعن أنه أوجب تنفيذ الهدم والترميم المطلوبين خلال أسبوعين، وقد انتهى الحكم المطعون فيه إلى تأييد هذا القرار، ومن ثم يكون قد التزم بذات الأجل

الوارد فى قرار التنظيم، ولايكون قد خالف مانصت عليه المادة ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى توجب على المحكمة أن تحدد أجلا لتنفيذ حكمها فى حالة الحكم بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة».

(طعن رقم ١٣٤٢ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٦ - ذات المبدأ: طعن رقم ١٦٣ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٨/١/١٨ - طعن رقم ١٦٠٣ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٨/٣/١٨ - وهذه الأحكام غير منشورة).

غير أنه يراعى أن خلو الحكم من تحديد مهلة لتنفيذه لايرتب بطلان الحكم.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«النص فى المادة ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار المشار إليه بالمادة السابقة فى موعد لايجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ إعلانه أمام المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من هذا القانون .... وعليها فى حالة الحكم بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة أن تحدد أجلا لتنفيذ حكمها، وفى المادة ٦٤ من ذات القانون على أنه «على شاغلى العين الصادر قرار أو حكم نهائى بهدمها أن يبادروا إلى إخلائها فى المدة المحددة فى الحكم أو القرار فإذا امتنعوا عن الإخلاء كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إخلاؤهم بالطريق الإدارى . . » يدل على أن المشرع استهدف فى حالة القضاء بهدم العقار كليا أن يبادر شاغلوه إلى إخلائه حفاظا على الأرواح والأموال، وتمكينا للمالك من تنفيذ القرار أو الحكم المشار إليه. خلال الأجل المناسب دون أن يرتب بطلان الحكم فى حالة خلوه من تحديد هذه المهلة».

(طعن رقم ٢٢٣٥ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩٨٩/١١/١٢)

٩٨ - بعض المسائل التى تعرض عند القضاء فى الطعن :

١ - إذا قضت المحكمة الابتدائية بقبول الطعن شكلا فإن هذا القضاء يحسم النزاع فى شكل الطعن ولا تملك العدول عنه.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه متى قضت المحكمة بقبول الطعن شكلا فإنها تكون قد حسمت النزاع نهائيا في خصوص شكل الطعن وهو قضاء قطعى لا تملك المحكمة التى أصدرته العدول عنه والحكم بعدم قبوله لاستنفاذ ولايتها بالفصل فيه، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن محكمة أول درجة سبق لها أن قضت بتاريخ (....) فى الدعوى رقم (...) المتعلقة بقرار الازالة رقم (....) بقبول الطعن فيه شكلا وإذ قضت فى الموضوع بتاريخ (....) برفضه وتأييد القرار المذكور الصادر بإزالة العقار، فقد استأنفت الطاعنة هذا الحكم الأخير، فقضت المحكمة الاستئنافية بإلغائه وإعادة الطعن إلى محكمة أول درجة لانعدام الحكم المستأنف بسبب خلو محاضر الجلسات مما يفيد حضور المهندس الملحق بتشكيل هيئة المحكمة وفقا لنص المادة ١٨ من قانون ايجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبتاريخ ١٩٧٦/١٠/٣٠ عادت محكمة أول درجة وقضت بعدم قبول الطعن فى قرار اللجنة شكلا لرفعه بعد الميعاد، وإذ كان قضاء المحكمة الاستئنافية باعادة الدعوى إلى محكمة أول درجة قد جاء قاصرا على ماقضت به هذه المحكمة فى الموضوع لأن قضاءها فى شكل الطعن لم يكن مطروحا من جانب الطاعنة على المحكمة الاستئنافية وما كان يصح فى الاستئناف أن تضار المستأنفة باستئنافها إذ أن ما قضت به محكمة أول درجة بقبول طعنها شكلا هو قضاء لصالحها ومن ثم فإنه ماكان يجوز لمحكمة أول درجة معاودة النظر فى شكل الطعن لأن حجية الأمر المقضى التى اكتسبها الحكم السابق بقبول الطعن شكلا تحول دون التمسك أمام ذات المحكمة التى أصدرته بأى دفع

خاص بشكل الطعن اذ أن حجية الأحكام تعلو على اعتبارات النظام العام لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أيد قضاء محكمة أول درجة الصادر بتاريخ ١٩٧٦/١٠/٣٠ بعدم قبول الطعن فى القرار رقم (......) شكلا على سند من أنها لاتتقيد بقضائها السابق صدوره بقبول هذا الطعن فانه يكون قد خالف القانون».

(طعن رقم ٢٩١٩ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٨٨/١١/٢٣)

٢ - قضاء محكمة أول درجة بعدم قبول الطعن لرفعه بعد الميعاد لاتستنفذ به ولايتها إذا ما قضت محكمة الاستئناف بإلغائه، ويتعين عليها إعادة الدعوى إليها للفصل فى موضوعها.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«الدفع بعدم قبول الطعن فى قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة لرفعه أمام المحكمة الابتدائية بعد الميعاد المنصوص عليه فى المادة ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، دفع متعلق بعمل إجرائى هو حق الطعن فى القرار يرمى إلى سقوطه كجزاء على انقضاء الميعاد الذى يتعين القيام به خلاله وهو بهذه المثابة من الدفوع الشكلية، وليس دفعا بعدم القبول مما نصت عليه المادة ١١٠ من قانون المرافعات، ولما كان المقصود بالدفع بعدم القبول الذى تعنيه هذه المادة هو الدفع الذى يرمى إلى الطعن بعدم توافر الشروط اللازمة لسماع الدعوى وهى الصفة والمصلحة والحق فى رفع الدعوى باعتباره دفعا مستقلا عن ذات الحق الذى ترفع الدعوى بطلب تقريره، كإنعدام الحق فى الدعوى أو سقوطه لانقضاء المدة المحددة فى القانون لرفعها، وكانت القاعدة الواردة بتلك المادة لاتختلط بالدفع المتعلق بشكل الإجراءات وإن اتخذ اسم عدم القبول كما هو الحال فى الدفع المطروح لأن العبرة بحقيقة الدفع ومرماه وليست بالتسمية التى تطلق عليه. لما كان ذلك وكان البين من الحكم الابتدائى والحكم الصادر بتاريخ ..... من محكمة الاستئناف أن الدفع

بعدم القبول تأسس على أن الطعن أقيم من الطاعنين بعد الميعاد المقرر فى القانون – وكانت محكمة الاستئناف قد أقامت قضاءها على أن الطاعنين قد رفعا طعنهما فى الميعاد تبعا لعدم إتباع الإجراءات المنصوص عليها فى المادة ٥٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الخاصة بطريقة الإعلان بقرار اللجنة فإن هذا الدفع لايشتبه بالدفع بعدم القبول الموضوعى المعنى بالمادة ١١٥ من قانون المرافعات، ولايعدو أن يكون دفعا متعلقا بشكل الإجراءات مما لايسيغ لمحكمة الاستئناف التصدى للموضوع لما يترتب عليه من تفويت لإحدى درجتى التقاضى وهو من المبادىء الأساسية للنظام القضائى، لما كان ما تقدم وكان حكم محكمة أول درجة اقتصر قضاؤه على الحكم بسقوط حق الطاعنين فى الطعن على قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط لرفعه بعد الميعاد، وكان الحكم المطعون فيه بعد أن ذهب إلى أن الطاعنين لم يعلنا بالقرار المطعون فيه فيكون الطعن منهما قد رفع فى الميعاد فقضت بإلغاء الحكم المستأنف وتصدت لموضوع الطعن وفصلت فيه فإن حكمها يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم ١٠٧٥ لسنة ٥٣ ق – جلسة ١٩٩٢/٧/٣٠)

٣ – قضاء المحكمة برفض الإدعاء بتزوير ورقة إعلان القرار الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط لايستوجب إعادة الدعوى للمرافعة فى موضوع الدعوى.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«وإن كان المقرر وفقا لنص المادة ٤٤ من قانون الإثبات أنه لايجوز للمحكمة أن تقضى بصحة المحرر أو برده أو بسقوط الحق فى إثبات صحته، وفى الموضوع معايل يجب أن يكون قضاؤها فى ذلك سابقا على الحكم فى موضوع الدعوى حتى لايحرم الخصم المحكوم عليه فى الادعاء بالتزوير من أن يقدم ماقد يكون لديه من أدلة قانونية أخرى تؤيد دفاعه إلا أنه إذا انتفت العلة

التى هدف إليها المشرع من عدم جواز الجمع بين القضاء فى الادعاء بالتزوير، وفى الموضوع بحكم واحد فلا مسوغ لتطبيق هذه القاعدة، وإذ كان النص فى المادة ٣٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن والمنشآت الآيلة للسقوط - المنطبق على واقعة الدعوى على أن «يعلن قرار اللجنة - القرار الهندسى بالترميم أو الإزالة - بالطريق الإدارى إلى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق وتعاد صورة منه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .....» يدل على أن المشرع أوجب طريقا واحدا لإعلان القرار هو الإعلان الإدارى الذى بموجبه يسلم رجل الشرطة صورة القرار لذى الشأن بعد أن يوقع بالاستلام، ومتى ثبت الإعلان بهذا الطريق فلذى الشأن - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية - الرأى فى القرار، إما بتنفيذه خلال المدة المحددة لذلك أو الطعن فيه فى الميعاد المحدد للطعن، وكان الطاعنان قد اتخذا طريق الادعاء بتزوير المحرر المؤرخ ١٩٧٣/٣/٢٤ المتضمن استلامهما صورة القرار المطعون فيه توصلا إلى إهدار أثره فى بدء الطعن، ولما كان هذا المحرر هو السبيل القانونى الوحيد للوقوف على تاريخ بدء سريان ميعاد الطعن فى القرار الهندسى، فإنه إذا أخفقا فى ادعائهما بتزويره فلا مجال لإبداء دفاع قانونى أو واقعى آخر يتعلق ببدء سريان ميعاد الطعن مما تنتفى معه علة القاعدة المنصوص عليها فى المادة ٤٤ من قانون الإثبات، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر، فإنه لايكون قد خالف القانون، ويكون النعى عليه فى هذا الخصوص على غير أساس».

(طعن رقم ٥١٥ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٩٩٠/١٢/٢٥) [١]

٩٩ - الحكم فى الطعن على وجه السرعة:

أوجبت الفقرة الثالثة من المادة على المحكمة الابتدائية أن تفصل فى

---

(١) منشور بمجموعة القواعد التى قررتها محكمة النقض فى تطبيق قوانين الإيجار والمبانى - الجزء الثانى المستشار محمد خيرى أبو الليل ص ٦٩٧ وما بعدها.

الطعن على وجه السرعة سواء أكان الحكم برفض الطعن أم بقبوله وإعادة النظر في القرار المطعون عليه.

وعبارة «على وجه السرعة» مرادفة لعبارة «على وجه الاستعجال» الا أنها تختلف عن الصفة المستعجلة التى تنظر بها بعض الدعاوى.

وكان قانون المرافعات السابق قبل تعديله بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ ينص على وجوب عرض الدعاوى التى يفصل فيها على وجه السرعة مباشرة على المحكمة الكاملة فى المحاكم الابتدائية دون عرضها على قاضى التحضير (م١١٨)، ويمنع الطعن بالمعارضة فى الحكم الصادر فيها (م٣٨٦) ويجعل ميعاد استئنافه عشرة أيام أيا كانت المحكمة التى أصدرت الحكم (م٤٠٢)، ويوجب رفع الاستئناف بتكليف بالحضور عملا بالمادة (٤٠٥)، وإيداع مسودة الحكم المشتملة على أسبابه فى ميعاد قصير يختلف عن الميعاد المقرر بالنسبة للأحكام الصادرة في المواد الأخرى (م٣٤٦)، ويكتفى بالنسبة لصحف الدعاوى التى يوجب القانون الفصل فيها على وجه السرعة بأن يبين المدعى فيها موضوعها وطلباته بالايجاز دون حاجة إلى ذكر وقائع الدعوى وأدلتها وأسانيد المطلوب وذلك عملا بالمادة (٧١)، إلا أن المشرع ألغى بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ كل تفرقة بين الدعاوى التى تنظر على الوجه المعتاد وتلك التى تنظر على وجه السرعة، وهو ما أخذ به قانون المرافعات الجديد ولم يعد المقصود من هذا التعبير إلا مجرد حث المحكمة على إنجاز الدعوى بسرعة[١].

١٠٠ - قواعد الطعن على الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية :

يجوز الطعن بالاستئناف في الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية فى الطعن على قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط طبقا للقواعد العامة الواردة فى قانون المرافعات.

---

(١) راجع مؤلفنا فى أحكام الإيجار فى قانون الإصلاح الزراعى الطبعة الثامنة سنة ١٩٩٤ ص ٤٤١ وما بعدها.

ويبنى على ذلك :

١ - أنه يتعين الرجوع إلى قواعد تقدير قيمة الدعوى المنصوص عليها فى قانون المرافعات، لمعرفة ما اذا كان الحكم الصادر فى الطعن يقبل الاستئناف أم لا. وهو طبقا لهذه القواعد يقبل الطعن دائما لأن الدعوى غير مقدرة القيمة.

٢ - أن ميعاد الاستئناف يكون أربعين يوما. (م٢٢٧/١ مرافعات).

٣ - أنه يجوز استئناف الحكم لخطأ فى تطبيق القانون أو لأى سبب آخر.

فلا يعمل فى هذا الشأن بالإجراءات الاستثنائية المنصوص عليها فى المادة (٢٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تقصر سبب الطعن بالاستئناف على وجود خطأ فى تطبيق القانون، وتجعل ميعاد الاستئناف ثلاثين يوما، والحكم الصادر فى الاستئناف غير قابل للطعن فيه بأى وجه من أوجه الطعن، ذلك أن المادة (٥٩) لاتحيل إلى المادة(٢٠) سالفة الذكر فى هذا الصدد، وإنما تحيل إليها بصدد تشكيل المحكمة فقط، وهذا واضح من نص الفقرة الأولى من المادة التى نصت على أن الطعن فى القرار يكون أمام المحكمة المنصوص عليه فى المادة (١٨)، ومن ثم فإن الاجراءات الاستثنائية الواردة بالفقرتين الأولى والثانية من المادة تكون قاصرة على الطعن بالاستئناف فى الأحكام الصادرة من المحكمة الابتدائية فى الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة، ولما كانت مخالفة القواعد العامة إلى اجراءات استثنائية لاتكون إلا بنص ومن ثم فانه يعمل بصدد الطعن بالاستئناف على الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية فى الطعون على قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط بالقواعد العامة فى قانون المرافعات[1] ويبنى على ذلك أن

---

(١) من هذا الرأى: أحمد أبو الوفا ص ٣٥٠ - العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١٠٩ الهامش وفى شرح أحكام الايجار ص ٦٥٨ وما بعدها - المستشار عبد الحميد سليمان ص ١٨٢ وما بعدها - استئناف المنصورة فى ١٩٨٢/٥/٨ الاستئناف ١٩٠ لسنة ٣٣ق.

وهناك رأى آخر يذهب إلى أن حكم المحكمة الابتدائية غير قابل للطعن فيه إلا بطريق =

الحكم الصادر من محكمة الاستئناف يكون قابلا للطعن فيه بالنقض والتماس إعادة النظر طبقا للقواعد العامة.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

١ - «وحيث أن هذا النعي سديد ذلك أنه - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - فإن القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عندما تكلم في الفصل الثاني من الباب الأول عن تقدير وتحديد الأجرة نص في المادة ١/١٨ منه على أن «يكون الطعن في قرارات لجان تحديد الأجرة . . . أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معماري أو مدني...» ونص في المادة ١/٢٠ منه على أنه «لايجوز الطعن في الحكم الصادر من المحكمة المشار إليها في المادة ١٨ إلا لخطأ في تطبيق القانون»، وعندما تكلم في الفصل الثاني من الباب الثاني في شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة نص في المادة ١/٥٩ منه على أنه «لكل من ذوي الشأن أن يطعن في القرار المشار إليه في المادة السابقة (قرار لجان المنشآت

= الاستئناف ولخطأ في تطبيق القانون تأسيسا على أن القانون جعل الاختصاص بنظر الطعن للمحكمة المنصوص عليها في المادة ١٨ وهي محكمة تشكل تشكيلا خاصا للنظر في قرارات لجان تقدير الأجرة وتكون أحكامها غير قابلة للطعن إلا بطريق الاستئناف ولخطأ في تطبيق القانون فقط ويرفع الاستئناف في خلال خمسة عشر يوما، وهو مايحمل على القول بأن هذا الاختصاص اختصاص استثنائي مقصود به توفير مزيد من الضمانات ومن السرعة في الوصول إلى نهائية القرار ومما يؤيد ذلك نص المادة ١/٦٠ من القانون التي أوجبت تنفيذ قرار اللجنة النهائي أو حكم المحكمة في المدة المحددة لتنفيذه، وكذلك نص المادة ٣/٦٠ التي أجازت للمستأجر اذا تأخر كل من ذوي الشأن والجهة الادارية في تنفيذه أن يحصل على اذن من القضاء المستعجل في أن يجري الأعمال المقررة دون الحصول على موافقة المالك، وكذلك نص المادة ٦٤ التي توجب اخلاء العين في المدة المحددة في الحكم أو القرار (سليمان مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٧١٤ وهامش(٢٠) - المستشار أنور العمروسي في شرح قانون تأجير وبيع الأماكن الجديد طبعة ١٩٧٧ ص ٤٧ الهامش - استئناف طنطا في ١٩٨٠/١٢/٢٣ رقم ٢١٧ لسنة ٣٠ق - ١٩٨١/١/٢٤ رقم ٤٠٠ لسنة ٣٠ق - ١٩٨١/١/٢٥ رقم ٨١ لسنة ٣٠ق.

الآيلة للسقوط والترميم والصيانة) أمام المحكمة المنصوص عليها فى المـادة ١٨ من هذا القانون، وإذ قصر النص الإحالة على المـادة ١٨ وحدها دون المـادة ٢٠ فإن هذا يدل على أن المشرع عمد بهذه الإحالة إلى مجرد تحديد المحكمة المختصة بنظر الطعون على قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة ورأى أن تكون هى نفس المحكمة الابتدائية المختصة بنظر الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة بتشكيلها المنصوص عليه فى المـادة ١٨ وذلك لمـا يتسم به موضوع المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة من جوانب فنية تتوافر فى تلك المحكمة بتشكيلها المتميز، أما ماخص به الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة من قيد على الحق فى استئنافها بقصره على حالة الخطأ فى تطبيق القانون – وذلك لحكمة تغياها – وهى على ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ – الاكتفاء بتحديد الأجرة بمراحل التقدير المبدئى مع الترخيص والتحديد بمعرفة اللجنة ثم ما قد يصدر من المحكمة المختصة بالطعن فى حالة التقدم إليها، فهو استثناء من مبدأ التقاضى على درجتين ورد بشأنه نص خاص، والاستثناء لايقاس عليه ولايتوسع فى تفسيره فلا محل لسريانه على الطعون على قرارات المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة والهدم، التى تظل خاضعة للقواعد العامة فى قانون المرافعات المقررة بشأن طرق الطعن فى الأحكام وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وتأويله بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم ٥٥٢ لسنة ٥٢ق – جلسة ١٩٨٢/١٢/٢٠)

٢ – «مبدأ التقاضى على درجتين هو أحد المبادىء الأساسية التى يقوم عليها النظام القضائى، وإذ كانت المحاكم الابتدائية أو المحاكم الجزئية – كل فى حدود اختصاصها هى أولى الدرجتين فى جهة القضاء العادى، فإن الأحكام الصادرة منها، سواء فى دعوى مبتدأة أو فى طعن فى قرار إحدى اللجان الإدارية، ولو كانت ذات اختصاص قضائى تكون قابلة كأصل للطعن

فيها بالاستئناف أمام محاكم الدرجة الثانية، ما لم يأت نص يقيد من هذه القاعدة أو يخالفها، ولما كان المشرع في القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبق على واقعة الدعوى - قد ناط في المادة ٣١ منه بالجهة الإدارية المختصة معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة عليها سواء بالهدم الكلي أو الجزئي أو التدعيم أو الصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله. وعهد في المادة ٣٢ منه إلى لجنة مشكلة تشكيلا خاصا بدراسة هذه التقارير التي تقدمها الجهة الإدارية وإصدار قرار فيها، وأجاز في المادة ٣٤ منه لكل من ذوي الشأن الطعن في هذا القرار خلال مدة معينة أمام المحكمة الابتدائية، فإن الحكم الذي يصدر من هذه المحكمة في مثل هذه الطعون لايعدو أن يكون حكما ابتدائيا صادرا من محكمة أول درجة قابلا للطعن فيه بالاستئناف، وفي نطاق ماتقضي به القواعد العامة الواردة في قانون المرافعات طالما خلا القانون من نص صريح يحول دون ذلك، ولما كانت الدعوى الراهنة غير قابلة لتقدير قيمتها، وبالتالي تجاوز النصاب الانتهائي للمحكمة الابتدائية، فيكون الحكم الصادر فيها جائزا استئنافه».

(طعن رقم ٥٨٥ لسنة ٤٩ق - ١٩٨٢/١٢/٢٩)

٣ - «النص في المواد ١/١٨، ١/٢٠، ١/٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع عمد بهذه الإحالة إلى مجرد تحديد المحكمة المختصة بنظر الطعون على قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة، ورأى أن تكون هي نفس المحكمة الابتدائية المختصة بنظر الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة بتشكيلها المنصوص عليه في المادة (١٨)، وذلك لما يتسم به موضوع المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة من جوانب فنية تتوافر في تلك المحكمة بتشكيلها المتميز، أما ماخص به الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة من قيد على الحق في استئنافها بقصره على حالة الخطأ في تطبيق القانون، وذلك لحكمة تغياها وهي - على ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ -

الاكتفاء فيما يتعلق بتحديد الأجرة بمراحل التقدير المبدئى مع الترخيص والتحديد بمعرفة اللجنة، ثم ماقد يصدر من المحكمة المختصة بالطعن فى حالة التقدم إليها فهو استثناء من مبدأ التقاضى على درجتين ورد بشأنه نص خاص، والاستثناء لايقاس عليه ولا يتوسع فى تفسيره، فلا محل لسريانه على الطعون على قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة والهدم، والتى تظل خاضعة للقواعد العامة فى قانون المرافعات والمقررة بشأن طرق الطعن فى الأحكام».

(طعن رقم ٧٣٦ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٦)

٤ - «النص فى المواد ١/١٨، ١/٢٠، ١/٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع وقد اقتصر فى المادة ١/٥٩ على الإحالة إلى المادة ١٨ وحدها دون المادة ٢٠ من القانون فإنه يكون قد قصد بهذه الاحالة إلى مجرد تحديد المحكمة المختصة بنظر الطعون على قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة ورأى أن تكون هى نفس المحكمة الابتدائية المختصة بنظر الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة بتشكيلها المنصوص عليه فى المادة ١٨ وذلك لما يتسم به الموضوع من جوانب فنية تتوافر فى تلك المحكمة بتشكيلها الذى يضم أحد المهندسين المتخصصين، أما ماخص به الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة من قيد على الحق فى استئنافها - بقصره على حالة الخطأ فى تطبيق القانون وذلك لحكمه تغياها وهى على ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون المشار إليه الاكتفاء فيما يتعلق بتحديد الأجرة بمراحل التقدير المبدئى مع الترخيص والتحديد بمعرفة اللجنة ثم ما قد يصدر من المحكمة المختصة بالطعن فى حالة التقدم اليها فهو استثناء من مبدأ التقاضى على درجتين ورد بشأنه نص خاص والاستثناء لا يقاس عليه ولا يتوسع فى تفسيره فلا محل لسريانه على الطعون فى القرارات

الصادرة من لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة التي تظل خاضعة للقواعد العامة المقررة في قانون المرافعات بشأن طرق الطعن في الأحكام. وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بقبول الاستئناف المرفوع من المطعون ضده الأول شكلا فانه لايكون قد أخطأ في تطبيق القانون».

(طعن رقم ٧٨٥ لسنة ٥٢ق - جلسة ١٩٨٨/١١/١٦)

٥ - «المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن القانون قم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عندما تكلم في الفصل الثاني من الباب الأول عن تقدير وتحديد الأجرة نص في المادة ١/١٨ منه على «أن يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة . . . أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معماري أو مدني . . . .» وفي المادة ٢٠ منه على أنه «لايجوز الطعن في الحكم الصادر من المحكمة المشار إليها في المادة ١٨ إلا لخطأ في تطبيق القانون»، وعندما تكلم في الفصل الثاني من الباب الثاني في شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة نص في المادة ١/٥٩ منه على أنه «لكل من ذوي الشأن أن يطعن في القرار المشار إليه بالمادة السابقة - قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة .... - أمام المحكمة المنصوص عليها في المادة ١٨ من هذا القانون مفاده أن المشرع قصر الإحالة على المادة ١٨ وحدها دون المادة ٢٠، وقد عمد بهذه الإحالة إلى مجرد تحديد المحكمة المختصة بنظر الطعون على قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة ورأى أن تكون هي نفس المحكمة الابتدائية المختصة بنظر الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة المنصوص عليها في المادة ١٨ وذلك لما يتسم به موضوع المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة من جوانب فنية تتوافر في تلك المحكمة بتشكيلها المتميز، أما ما خص به الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة من قيد على الحق في استئنافها بقصره على حالة الخطأ في تطبيق القانون - وذلك لحكمة تغياها وهي على ما أفصحت عنه

المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - الاكتفاء فيما يتعلق بتحديد الأجرة بمراحل التقدير المبدئي مع الترخيص والتحديد بمعرفة اللجنة، ثم ماقد يصدر من المحكمة المختصة بالطعن فى حالة التقدم إليها، فهو استثناء من مبدأ التقاضى على درجتين ورد بشأنه نص خاص والاستثناء لايقاس عليه ولايتوسع فى تفسيره فلا محل لسريانه على الطعون على قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة والهدم التى تظل خاضعة للقواعد العامة فى قانون المرافعات المقررة بشأن طرق الطعن فى الأحكام، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد صدر من محكمة الاستئناف فى طعن على قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة والهدم، فيكون الطعن عليه بطريق النقض جائزا طبقا للقواعد العامة».

(طعن رقم ٩٦٥ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩٩٢/٣/٢٢)

(طعن رقم ١٤١٦ لسنة ٥٣ق .- جلسة ١٩٩٢/٧/٣٠)[1]

١٠١ - من له حق الطعن على الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية؟

يجوز الطعن بالاستئناف فى الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية فى الطعن على قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط وبالنقض على الحكم الصادر من محكمة الاستئناف فى الاستئناف المرفوع عن الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية، لذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق المشار إليهم بنص المادة (٥٩) وبالتفصيل الوارد ببند (٧٩) وتحديد المشرع من له حق الطعن فى قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط أمام المحكمة المنصوص عليها فى المادة (١٨) بأنهم ذوو الشأن لايعنى إنكار حق الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى استئناف الحكم الذى يصدر فى الطعن إذا ماصدر على خلاف الواقع أو القانون أو بما لايحقق المصلحة العامة، فإن صح القول بأنه لامصلحة شخصية مباشرة للجهة الإدارية فى هدم العقار أو ترميمه فإنها بوصفها سلطة عامة لها مصلحة قانونية مباشرة فى حماية أرواح الناس وأموالهم

(١) الحكمان منشوران بمجموعة المستشار محمد خيرى أبو الليل ص ٦٦٦ ومابعدها.

وأداء اختصاصها الوظيفى الذى أسنده إليها المشرع وذلك بالتدخل الإيجابى للدفاع عن المصلحة العامة بالطعن فى الحكم الصادر بالمخالفة للواقع أو القانون اذا كانت المصلحة العامة تستوجب ذلك وبصفتها خصما حقيقيا فى النزاع[1].

وإذا كان للجهة الإدارية المذكورة أن تطعن بالاستئناف مستقلة عن ذوى الشأن فى الحكم الذى يصدر فى الطعن على قرار اللجنة فإنها قد تكتفى بمراقبة العقار وموقف ذوى الشأن فلا تطعن فى الحكم الصادر بتعديل القرار الهندسى أو إلغائه، فاذا ما استأنف أحد الخصوم الحكم الابتدائى ورأت الجهة الإدارية أن المصلحة العامة تستوجب تأييد المستأنف فى طلباته فإنها تنضم إليه فى طلباته وتقدم للمحكمة مبررات هذا الانضمام وتقرير معاينتها وفحصها للمبنى الذى أجرى أخيرا[2].

ولما كان يترتب على التدخل الاختصامى أو الانضمامى أن يصبح المتدخل طرفا فى الدعوى ويكون الحكم الصادر فيها حجة له أو عليه فإنه يكون من حقه الطعن على الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية شأنه فى ذلك شأن الخصوم الأصليين.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه يترتب على التدخل – سواء كان للاختصام أو الانضمام لأحد طرفى الخصومة – أن يصبح المتدخل طرفا فى الدعوى، ويكون الحكم الصادر فيها حجة له أو عليه فمن حقه الطعن فيه بطرق الطعن القانونية المقبولة شأنه فى ذلك شأن سائر الخصوم الأصليين. ومن

---

(١) المستشار المساعد مدحت حافظ البحث المشار إليه – محكمة استئناف الاسماعيلية مأمورية بورسعيد فى ١٩٧٩/٦/١٧ طعن ١٦ لسنة ٢٠ق مدنى الذى أشار إليه. «الجزء الثانى من البحث العدد الثانى ص٢٤».

(٢) المستشار المساعد مدحت حافظ البحث المشار إليه (الجزء الثانى من البحث العدد الثانى ص٢٥).

ثم فإن للمتدخل أمام محكمة أول درجة منضماً لأحد الخصوم فى الدعوى حق استئناف الحكم الصادر فيها ولو لم يستأنفه الخصم الأصلى الذى انضم إليه. لما كان ذلك وكان المطعون ضدهم الثلاثة الأول قد تدخلوا فى الدعوى بطلب رفضها وتأييد القرار المطعون فيه فيما انتهى إليه من ترميم الدور الأول - الذى يشغلوا وحداته - وهدم سقف الدور الثانى وحجرات العقار التى تعلوه، ولم يشاطروا الطاعنين طلب هدم العقار حتى سطح الأرض، كما يزعم هؤلاء الأخيرون، فصدر الحكم الابتدائى ضاراً بهم إذ قضى بهدم وحدات العقار التى يشغلونها، فإن استئنافهم له يكون جائزاً ولو لم يستأنفه الطاعنون مالكو العقار .. وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا، ويكون النعى غير سديد».

(طعن رقم ٢٢٠١ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٩٩١/٥/١٦)

ويجوز بالتالى للجهة الإدارية المذكورة الطعن بالنقض على الحكم الصادر من محكمة الاستئناف.

١٠٢ - الطعن فى الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية غير قابل للتجزئة:

الطعن فى الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية فى قرار لجنة المنشآت الآيلة الآيلة للسقوط هو حكم صادر فى موضوع غير قابل للتجزئة وينبنى على ذلك وجوب إعمال نص المادة ٢١٨ من قانون المرافعات التى تنص على أن: «فيما عدا الأحكام الخاصة بالطعون التى ترفع من النيابة العامة لايفيد من الطعن إلا من رفعه ولايحتج به إلا على من رفع عليه.

على أنه إذا كان الحكم صادرا فى موضوع غير قابل للتجزئة أو فى التزام بالتضامن أو فى دعوى يوجب القانون فيها اختصام أشخاص معينين جاز لمن فوت ميعاد الطعن من المحكوم عليهم أو قبل الحكم أن يطعن فيه أثناءنظر الطعن المرفوع فى الميعاد من أحد زملائه منضما إليه فى طلباته فإن لم يفعل أمرت المحكمة الطاعن باختصامه فى الطعن.

وإذا رفع الطعن على أحد المحكوم لهم فى الميعاد وجب اختصام الباقين ولو بعد فواته بالنسبة إليهم.

كذلك يفيد الضامن وطالب الضامن من الطعن المرفوع من أيهما فى الحكم الصادر فى الدعوى الأصلية إذا اتحد دفاعهما فيها، وإذا رفع طعن على أيهما جاز اختصام الآخر فيه».

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١ - «الطعن فى قرار الترميم. موضوع غير قابل للتجزئة للمحكوم عليه الذى فوت ميعاد الطعن أو قبل الحكم أن يطعن فيه أثناء نظر الطعن بالنقض أو بالاستئناف المقام من أحد زملائه. قعوده عن ذلك. التزام محكمة الطعن بتكليف الطاعن باختصامه. علة ذلك. امتناعه عن تنفيذ أمر المحكمة. أثره. عدم قبول الطعن. تعلق ذلك بالنظام العام (مثال بشأن الطعن فى قرار الترميم).

(طعن رقم ٤٠٨ لسنة ٥١ق جلسة ١٢/٦/١٩٨٨)

٢ - «إزالة عقار النزاع حتى سطح الأرض. موضوع غير قابل للتجزئة. مؤداه».

(طعن رقم ١٠٣٣ لسنة ٥١ق جلسة ٩/١١/١٩٨٨)

٣ - «وحيث أنه وإن كان الأصل أنه إذا تعدد أطراف الخصومة فلا يفيد من الطعن إلا من رفعه ولا يحتج به إلا على من رفع عليه، كما أن قعود بعض المحكوم عليهم عن الطعن لا أثر له على الطعن المرفوع صحيحا من الآخرين، وذلك التزاما بنسبية الأثر المترتب على إجراءات المرافعات، إلا أن المشرع خرج على هذه القاعدة فى حالات ثلاث نصت عليها المادة ٢/٢١٨ من قانون المرافعات منها أن يكون الحكم صادرا فى موضوع غير

قابل للتجزئة، إذ أجازت لمن فوت ميعاد الطعن من المحكوم عليهم أو قبل الحكم أن يطعن فيه أثناء نظر الطعن المرفوع فى الميعاد من أحدهم منضما إليه فى طلباته، وأوجب على المحكمة فى حالة قعوده عن ذلك أن تأمر الطاعن باختصامه فى الطعن، وذلك لعلة مردها منع التضارب بين الأحكام فى الخصومة الواحدة التى لايحتمل الفصل فيها غير حل واحد، ولايتحقق ذلك إلا بمثولهم جميعا فى خصومة الطعن حتى يكون الحكم الصادر فيها حجة عليهم فلا تختلف مراكزهم القانونية رغم وحدتها وبتمام هذا الاختصام يستكمل الطعن مقوماته وبدونه يفقد موجبات قبوله، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه صادر فى موضوع قوامه هدم العقار محل النزاع، الذى يشغله الطاعنون حتى سطح الأرض باعتباره آيلا للسقوط وهو موضوع غير قابل للتجزئة، وإذا كان الطعن قد أقيم من وكيل الطاعنين عدا الأول والثالثة وهو غير مقبول بالنسبة للأخيرين على ما سلف بيانه فإنه يتعين الأمر باختصامهما فى الطعن وهو ما يقتضى تحديد جلسة لنظر الطعن وتكليف باقى الطاعنين بتنفيذ هذا الأمر».

(طعن رقم ٢٤٩٩ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٩٨٩/٢/٨)

٤ - «المحكوم عليه الذى فوت ميعاد الطعن أو قبل الحكم الصادر فى موضوع غير قابل للتجزئة أو فى التزام بالتضامن أو فى دعوى يوجب فيها القانون اختصام أشخاص معينين. له أن يطعن فيه أثناء نظر الطعن بالنقض أو الاستئناف المقام من أحد زملائه. قعوده عن ذلك التزام محكمة الطعن بتكليف الطاعن باختصامه. علة ذلك. م٢١٨ مرافعات. امتناعه عن تنفيذ أمر المحكمة. أثره. عدم قبول الطعن. تعلق ذلك بالنظام العام «مثال بشأن الطعن فى قرار الإزالة».

(طعن رقم ٢٠٩ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٦)

١٠٣ - القرار الصادر من الجهة الإدارية المختصة باستعجال تنفيذ قرار صادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط أو التمسك به لايجوز الطعن فيه متى أصبح القرار الاخير نهائيا:

وقد أوضحت ذلك تفصيلا محكمة النقض إذ قضت بأن:

١ - «القرار الادارى وعلى ما هو مقرر فى قضاء هذه المحكمة هو إفصاح جهة الادارة فى الشكل الذى يتطلبه القانون عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح بقصد إحداث أثر قانونى معين يكون ممكنا وجائزا ابتغاء مصلحة عامة لما كان ذلك - وكان الثابت أن لجنة المنشآت الآيلة للسقوط سبق أن أصدرت قرارها رقم ٣٦٨ لسنة ١٩٨٠ فى ١٩٨٠/٧/١٨ والذى قضى أساسا باجراء الترميمات للدور الأرضى الذى يشغله الطاعن وإزالة الدور العلوى وأصبح هذا القرار نهائيا سواء بالنسبة للدور الأول العلوى لصدور حكم نهائى بشأنه أو بالنسبة للدور الأرضى الذى قبله الطاعن - والمالك - المطعون ضده الأول ولم يطعن عليه ومن ثم فان إصدار الجهة الإدارية المختصة القرار الآخر رقم ٢٨٩ لسنة ١٩٨١ بسرعة تنفيذ القرار الأول وبذات المضمون لايعد قرارا جديدا منشئا لأثر قانونى وبالتالى فإنه لايجوز للمطعون ضده الأول المالك حق الطعن على هذا القرار».

(طعن رقم ٨٥٩ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٤/٥/٢٣)

٢ - وإذ كان الثابت من الأوراق أنه قد صدر القرار رقم (....) لسنة ١٩٨٥٦ بترميم المبنى من الشروخ الطويلة والعرضية مع تدعيم بلاط سقف الدور العلوى وترميم بلاط سقف الدور الأرضى تحت إشراف مهندس نقابى. وقد أخطر المطعون ضده الأول بهذا القرار المطعون فيه ولم يطعن فيه بل قام بتنفيذه حسبما جاء بصحيفة دعواه إلا أنه قد حدثت به بعض التصدعات

فتقدم بطلب للجهة الإدارية لاستصدار قرار جديد بحالة العقار فأصدرت القرار المطعون عليه رقم (...) لسنة ١٩٨٨ متضمنا أن اللجنة ترى التمسك بالقرار الهندسى السابق رقم (....) لسنة ١٩٨٥ فإن هذا القرار الأخير لايعد قرارا جديدا منفصلا عن القرار السابق ومن ثم لايجوز الطعن عليه على استقلال. وإذ فصل الحكم المطعون فيه فى الطعن المرفوع عن هذا القرار الأخير باعتباره قرارا قائما بذاته رغم تمسك الطاعن بعدم قبوله فى صحيفة الاستئناف فإنه يكون قد خالف القانون».

(طعن رقم ٤٤٤ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩١/١٢/٢٦)

مــــــادة (٦٠)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بتوجيه وتنظيم أعمـال البنـاء، يجب على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة الصادر فى شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقا لأحكام هذا القانون، وذلك فى المـدة المحددة لتنفيذه.

وللجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى حالة امتناع ذوى الشأن عن تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة بحسب الأحوال فى المـدة المحددة لذلك، أن تقوم بتنفيذه على نفقة صاحب الشأن وتحصل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الإدارى.

ويجوز للمـستأجر إذا تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الادارية المذكورة عن القيام بتنفيذ مانص عليه القرار النهائى أو قضى به حكم المحكمة بحسب الأحوال، أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة إلى الحصول على موافقة المـالك، وأن يستوفى ما أنفقه خصما من مستحقات المـالك لديه.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقـى على المـادة كمـا هى.

الشــــــرح

١٠٤ - تنفيذ ذوى الشأن لقرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة:

أوجبت الفقرة الأولى من المـادة على ذوى الشـأن أن يبادروا إلى تنفيذ

قرار اللجنة النهائى و حكم المحكمة الصادر فى شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقا لأحكام القانون وذلك فى المدة المحددة لتنفيذه.

وقرار اللجنة يكون نهائيا إذا أعلن إلى ذوى الشأن ولم يطعن عليه أى منهم أمام المحكمة الابتدائية.

والمقصود بحكم المحكمة هو الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية فى الطعن الذى يرفع عن القرار من ذوى الشأن.

ومفاد ذلك أن الطعن بالاستئناف فى الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية فى الطعن لايوقف تنفيذ هذا الحكم.

ولكننا سنرى أنه بالنسبة للقرار الصادر بالهدم لايجوز تنفيذه إلا بعد صيرورته نهائيا بعدم الطعن عليه خلال الميعاد أو بصدور حكم نهائى بالهدم.

أنظر شرح المادة (٦٤).

وهذا القرار بعد صيرورته نهائيا، أو بصدور حكم المحكمة الابتدائية فى الطعن عليه، لايجوز إلغاؤه أو تعديله بدعوى بطلانه أو سلامة العقار.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«المواعيد المحددة فى القانون للطعن فى القرارات الصادرة من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة هى من النظام العام، فمتى انقضت سقط الحق فى الطعن، وهذا السقوط يمكن التمسك به فى أية حالة كانت عليها الدعوى، وعلى المحكمة أن تتصدى له من تلقاء نفسها لتعلقه بالنظام العام وإذ كان النص فى المادة ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن «لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار المشار اليه بالمادة السابقة فى موعد لايجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ إعلانه بالقرار ... وتفصل المحكمة على وجه السرعة إما برفض الطعن أو بقبوله وإعادة النظر فى القرار المطعون فيه...

يدل على أنه لايجوز الطعن فى قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط طالما تم الإعلان بقرارها على النحو الذى رسمه القانون فى المادة ٥٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وانتهى الموعد المحدد للطعن ويصبح عندئذ قرارها نهائيا واجب التنفيذ ولاسبيل للنيل منه بطلب إعادة النظر فيه سواء أمام محكمة الطعن أو اللجوء إلى الجهة الإدارية المختصة لاستصدار قرار جديد توصلا للطعن عليه».

(طعن رقم ٤٤٤ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩١/١٢/٢٢)

١٠٥ - عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بتوجيه وتنظيم أعمال البناء عند تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة الابتدائية:

يجب عند تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة الابتدائية فى الطعن المرفوع عن القرار، الالتزام بالأحكام الخاصة بتوجيه وتنظيم أعمال البناء التى تقررها التشريعات المنظمة لذلك، ومن ثم فإنه يتعين الالتزام فى هذا الشأن بأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل) ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ (المعدل).

فصدور قرار من اللجنة بإجراء أعمال معينة لايغنى عن اتباع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية.

وكانت المادة الثانية من القانون رقم (١) لسنة ١٩٦٦ تعتبر إخطار الجهة الإدارية المالك والمستأجر بالأعمال المطلوب تنفيذها بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول بمثابة ترخيص بإجراء الترميمات المطلوبة.

ولمعرفة الأحكام التى أوردها القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية فى هذا الخصوص والتى يجب أن يلتزمها ذوو الشأن عند تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة يجب التفرقة بين نوعين من الأعمال التى يصدر بها قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة بحسب الأحوال.

١٠٦ - اولا : اعمال التدعيم والترميمات :

نصت المادة الرابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء (المعدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦) على أن: «لايجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو إجراء أى تشطيبات خارجية إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية.

ولايجوز الترخيص بالمبانى أو الأعمال المشار إليها بالفقرة الأولى إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية.

وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق عاما كان أو خاصا وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه.

كما تحدد اللائحة التنفيذية الاختصاصات المخولة للسلطات المحلية فى وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالوجهات الخارجية».

وواضح أن هذه المادة أوردت الأعمال التى يحظر إقامتها دون الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ولم يرد ضمن هذه الأعمال أعمال الترميم.

غير أن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ نصت فى المادة (٢٢) منها الواردة بالفصل السابع فى «طلبات الترخيص والمستندات الواجب إرفاقها بها وإجراءات الجهة الإدارية حيالها» على أن:

يقدم طلب الترخيص على النموذج المعد لذلك والمرفق بهذه اللائحة مرفقا به المستندات الآتية :

ثانياً: بالنسبة لأعمال التدعيم والترميم التي تمس الناحية الإنشائية:

١ – استيفاء . إلخ.

ثالثاً: بالنسبة للأعمال التي لاتمس العناصر الإنشائية:

١ –........ إلخ.

ومفاد مانصت عليه هذه المادة أن اللائحة تشترط لإجراء أعمال الترميم الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة إلا أن حكمها فى هذا الشأن جاء مخالفاً لنص المادة الرابعة من القانون والقاعدة فى التفسير أنه إذا تعارض تشريع أدنى مع تشريع أعلى، تعين تغليب التشريع الأعلى وإهدار التشريع الأدنى، وبالبناء على ذلك فإنه يتعين إهدار ما جاء باللائحة التنفيذية– الصادرة بقرار وزارى– والاعتداد بنص المادة الرابعة من القانون التى لاتحظر إقامة أعمال الترميم دون الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم[1].

---

(١) ولايختلف الحكم فى ذلك عما كان عليه الوضع قبل تعديل الفقرة الأولى من المادة الرابعة بالقانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦، وطبقاً لأحكام اللائحة التنفيذية الملغاة. فرغم أن الفقرة المذكورة لم تنص على أعمال الترميم ضمن الأعمال التى يجب الحصول على ترخيص بإجرائها أو إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بها فقد نصت اللائحة التنفيذية فى المادة (٥١ الملغاة) الواردة فى الفصل السابع من الباب الثانى الخاص بطلبات الترخيص والمستندات التى ترفق بها ومواعيد البت فيها، على أن: «يقدم طلب الترخيص لإجراء الأعمال المنصوص عليها من المادة (٤) من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء على النموذج الخاص بالعمل المطلوب الترخيص به، ومرفقاً به المستندات الآتية: ...... الخ». ثم نص فى البند ثانياً: بالنسبة لأعمال التدعيم والترميمات التى تبلغ قيمتها ٥٠٠٠ جنيه فأكثر أو أعمال الترميمات أو التدعيم البسيطة مهما بلغت قيمتها إذا كانت تمس الناحية الإنشائية أو التكوين المعمارى للمبنى:

١ – استيفاء المستندات.... الخ».

ثالثاً: بالنسبة لأعمال التدعيم والترميمات التى تقل عن ٥٠٠٠ جنيه وكذلك أعمال التشطيبات الخارجية:

١ – بيان واف ... الخ».

ورغم أن المادة الرابعة من القانون لم تحظر إجراء أعمال الترميم دون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، إلا أنها - على نحو ما تقدم - حظرت أعمال التدعيم دون الحصول على ترخيص من الجهة المذكورة، والتدعيم - كما عرفناه من قبل - هو تقوية المبانى القائمة وإزالة ما بها من خلل باستعمال مواد البناء كالطوب والخرسانة والحديد والأخشاب وما شابهها، ومن ثم فان التدعيم ليس إلا عملا من أعمال الترميم التى يقصد بها إزالة الخلل، فالبناء لايحتاج إلى التقوية إلا فى حالة اصابته بخلل فيقوم صاحب الشأن بازالة هذا الخلل عن طريق تدعيمه أو ترميمه، ويساند هذا النظر أن المادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصت صراحة على اعتبار بعض أعمال التدعيم من أعمال الترميم (راجع البنود ١، ٣، ٤، ٧ من المادة المذكورة)، كما نصت المادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على اعتبار بعض أعمال التدعيم من أعمال الصيانة العامة (الترميم بالمفهوم الذى شرحناه سلفا) - (راجع البنود ١، ٣، ٤، ٦ من المادة المذكورة)، ويمكن القول بأن أعمال التدعيم تمثل النسبة الغالبة من أعمال الترميم.

ومحكمة النقض (الدائرة الجنائية) وإن كانت قد ذهبت إلى أنه لا يشترط لإجراء أعمال الترميم الحصول على ترخيص إلا أنها ذهبت إلى أن أعمال التدعيم تختلف عن أعمال الترميم، اذ قضت **فى ظل القانون ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن تنظيم المبانى بتاريخ ١٤/٦/١٩٦٠ فى الطعن رقم ١٨١٦ لسنة ٢٩ق بأن :**

« ... ذلك أن المادة الأولى من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ جرى نصها على أنه: «لايجوز لأحد أن ينشىء بناء أو يقيم أعمالا أو يوسعها أو يعليها أو يعدل فيها أو يدعمها ... الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من السلطة القائمة على أعمال التنظيم» - كما تنص المادة ١٣ من ذلك القانون على أنه فى حالة صدور قرار من وزير الشئون البلدية والقروية باعتماد

خط التنظيم يحظر من وقت صدوره إجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خط التنظيم ويعوض أصحاب الشأن تعويضا عادلا - أما أعمال الترميم لازالة الخلل وأعمال البياض فيجوز القيام بها - ويتضح من استعراض هذين النصين أن أعمال البناء والتعلية والتدعيم تستلزم الحصول على ترخيص لإجرائها وهى محظورة من وقت اعتماد خط التنظيم فى الأجزاء البارزة عن خط التنظيم - فيما عدا أعمال الترميم لازالة الخلل وأعمال البياض - وأعمال الترميم فى حكم المادة الثالثة عشر لاتجاوزمايرد على المبنى من اصلاحات تقتضيها الضرورة لازالة ما يعتوره من خلل -وهى لاتعنى القيام بانشاءات جديدة، كما أنها تختلف عن أعمال التدعيم التى يقصد بها تقوية البناء ... الخ»[1].

(ذات المبدأ طعن رقم ١٨١٥ لسنة ٢٩ق بالجلسة المذكورة)[2]

---

(١) وكان الحكم المطعون فيه الصادر من محكمة طنطا للجنح المستأنفة قد أخذ بوجهة نظرنا الواردة بالمتن.

(٢) كما قضت أيضا بأنه :

«وحيث أن ما أثاره الطاعن من ذلك صحيح، إذ يبين من الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أنه حصل واقعة الدعوى بما مؤداه أن التهمة المسندة إلى الطاعن - وهى هدم مبنى داخل المدينة وغير آيل للسقوط بدون تصريح - ثابتة فى حقه مما أثبته مهندس التنظيم من أنه قام بهدم منزله من الداخل بالدور الأرضى والأول والثانى العلويين بدون ترخيص، كما يبين مما أدلى به مهندس التنظيم بجلسة أول أكتوبر سنة ١٩٦٧ أمام محكمة أول درجة أن لدى الطاعن ترخيصا بترميم المنزل. لما كان ذلك، وكان يبين من مرافعة الدفاع بالجلسة الأخيرة أمام المحكمة الاستئنافية أن دفاع الطاعن كلا يقوم على أنه لم يهدم المنزل وأنه قام بترميمه فحسب، وطلب ندب خبير لمعاينته، وكانت المحكمة على الرغم من ذلك قد اقتصرت فى حكمها على مجرد القول بثبوت التهمة مما أثبته مهندس التنظيم دون أن تعرض لهذا الدفاع سواء بتحقيقه أو إبداء الرأى فيه - وكان هذا الدفاع جوهريا ومن شأنه - لوصح - أن يؤثر فى مركز الطاعن من الاتهام، فان حكمها يكون معيبا بالاخلال بحق الدفاع والقصور فى البيان متعينا نقضه والاحالة، دون حاجة لبحث وجوه الطعن الأخرى».

(نقض جنائى طعن رقم ٣١ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٥/٢/١٧)

١٠٧ - وجوب إخطار المالك الجهة الإدارية عند تنفيذ أعمال الترميم والصيانة:

أوجبت المادة ١/٣٣ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، على المالك إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بموعد البدء فى تنفيذ أعمال الترميم والصيانةوذلك قبل الشروع فى ذلك بوقت كاف لتقوم هذه الجهة بمتابعة التنفيذ، وعليه إنجاز أعمال الترميم والصيانة خلال المدة المحددة.

فالهدف من الاخطار السابق على الترميم هو إعلام الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بميعاد البدء فى أعمال الترميم لمتابعة تنفيذها، حتى لايكون فى هذا التنفيذ ما يلحق الضرر بالأشخاص أو الأموال، خصوصا وأن بعض الملاك قد يستغل قرار الترميم فيسرع فى هدم المبنى. ثم ان هذا الإخطار يساعد الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى تقدير تكاليف الترميم تقديرا سليما، فهو اذن اجراء لصالح المالك[١] .

وفى هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٤/٤/١٨ فى الطعن رقم ٥٠٠ لسنة ٥٠ق - غير منشور - بأن :

« ... وقد أوجبت المادة ٣٣ من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور الصادر بالقرار رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ ، على المالك إخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بموعد البدء فى تنفيذ أعمال الترميم والصيانة وذلك قبل الشروع فى ذلك لتقوم هذه الجهة بمتابعة التنفيذ، والهدف من ذلك منع الحاق الضرر بالأشخاص والأموال ولتقدير تكاليف الترميم تقديرا سليما ...إلخ».

(١) العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١٢٢ وما بعدها.

١٠٨ - ثانيا: أعمال الهدم:

لايتطلب القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية الجديدة من المالك الحصول على ترخيص من الجهة المختصة بالنسبة لأعمال هدم المنشآت الآيلة للسقوط تنفيذا للقرارات الصادرة من الجهات المختصة. وكانت اللائحة التنفيذية الملغاة توجب إخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بموعد البدء فى تنفيذ قرار الهدم (م٥١/ خامسا من اللائحة معدلة بالقرار الوزارى ٧٨ لسنة ١٩٩٣).

ولم تحدد تلك اللائحة طريقة الإخطار، ومن ثم فإنه كان يجوز أن يتم بأية وسيلة، كأن يتم بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، أو بتقديم الإخطار إلى الجهة المختصة وقيده فى دفتر الوارد الخاص بها، وان كان الطريق الأول أكثر ضمانا لأنه يسهل إثباته.

١٠٩ - الاختصاص بالمنازعات المتعلقة بتنفيذ قرار اللجنة النهائى او الحكم الصادر فى الطعن:

القرار النهائى الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط أو الحكم القضائى الصادر فى الطعن فى قرار اللجنة، يعتبر سندا تنفيذيا فى مدلول المادة ٢٨٠ مرافعات. وعلى ذلك يختص قاضى التنفيذ الواقع فى دائرة اختصاصه العقار بجميع المنازعات المتعلقة بتنفيذه سواء كانت بين الخصوم أو من الغير، وسواء كانت منازعات وقتية أو موضوعية وذلك عملا بالمادة ٢٧٥ مرافعات التى تجرى على أن: «يختص قاضى التنفيذ دون غيره بالفصل فى جميع منازعات التنفيذ الموضوعية والوقتية أيا كانت قيمتها، كما يختص باصدار القرارات والأوامر المتعلقة بالتنفيذ. ويفصل قاضى التنفيذ فى منازعات التنفيذ الوقتية بوصفه قاضيا للأمور المستعجلة»[1].

---

(١) فى هذا المعنى المستشار المساعد مدحت حافظ الجزء الثانى من البحث ص٢٧ وما بعدها.

وهذا الاختصاص نوعى يتعلق بالنظام العام.

١١٠ - حق الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة :

أجازت الفقرة الثانية من النص للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى حالة امتناع ذوى الشأن عن تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة بحسب الأحوال فى المدة المحددة لذلك. أن تقوم بتنفيذه على نفقة صاحب الشأن، وتحصل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الإدارى.

وإذا كان القرار النهائى أو حكم المحكمة قد قضى باجراء ترميمات فإن الجهة الادارية المذكورة تقوم بالتنفيذ دون استصدار حكم من القضاء بذلك، وهذا بخلاف ما اذا كان قد قضى بالهدم فانه يتعين لكى تقوم هذه الجهة بتنفيذه أن تستصدر حكما من القاضى المستعجل بذلك وفى حالة الضرورة القصوى فقط على نحو ما سيرد فى موضعه.

وسنرى أنه لايجوز تنفيذ الحكم الصادر بالهدم الا بعد صيرورته نهائيا.

والجهة الإدارية ليست ملزمة بإجراء التنفيذ، فهو حق لها، لها أن تستعمله أو لاتستعمله بحسب ما يتراءى لها.

وترك التنفيذ جوازيا للجهة الإدارية على هذا النحو يترك المجال واسعا أمامها فى التقاعس عن التنفيذ بنفسها لتخوفها من مسئوليته رغم ماينطوى عليه عدم تنفيذ القرار النهائى أو الحكم من خطر على الأرواح والأموال.

وللجهة الإدارية المشار إليها أيضا أن تحرر محضرا بامتناع ذوى الشأن عن تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة لإرساله إلى الشرطة تمهيدا لاتخاذ الإجراءات الجنائية قبلهم[١].

(أنظر شرح المادة ٧٩).

---

(١) فى هذا المعنى : العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١١٤.

وقد قضت محكمة النقض بأن :

«النص فى المادة ٦٠ من القانون رقم ٤٩لسنة ١٩٧٧ على أنه « .... للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى حالة امتناع ذوى الشأن عن تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة بحسب الأحوال فى المدة المحددة لذلك أن تقوم بتنفيذه على نفقة صاحب الشأن ..... ويجوز للمستأجر إذا تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بتنفيذ مانص عليه القرار النهائى، أو قضى به حكم المحكمة بحسب الأحوال أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك، وأن يستوفى ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه » يدل على أن المشرع قد حدد طريق مواجهة تقاعس المالك عن تنفيذ القرار النهائى أو الحكم الصادر بترميم العقار بأن أناط ذلك بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وبالمستأجر ذاته فى حالة تأخر ذوو الشأن والجهة الإدارية عن القيام بتنفيذه».

(طعن رقم ٢٢٣٥ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٩/١١/١٢)

(راجع أيضا : طعن رقم ٥٨٦ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٤/٣/٢٦ - منشور ببند٩٧).

٢ - «يجب على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائى فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة - أو حكم المحكمة بحسب الأحوال فى المدة المحددة لذلك، وفى حالة امتناعهم عن تنفيذه يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تنفيذه على نفقة صاحب الشأن حفاظا على الأرواح والأموال من تعرضها للخطر فضلا عن تعرضه للعقوبة المنصوص عليها فى المادة ٧٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم ٦١٢ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٤/١٤)

١١١ - حق المستأجر فى تنفيذ قرار اللجنة النهائى او حكم المحكمة :

أجازت الفقرة الثالثة من المـادة للمستأجر إذا تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عن القيام بتنفيذ الأعمال المنصوص عليها فى القرار النهائى أو حكم المحكمة، أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة إلى الحصول على موافقة المـالك. **وقد جاء بالمذكرة الايضاحية للقانون:**

«ونظرا لمـا كشف عنه التطبيق العملى من تقاعس الكثير من المـلاك عن ترميم وصيانة أملاكهم وكذا عدم تمكن الجهة الإدارية المختصة من القيام بذلك لاعتبارات عديدة أهمها عدم توافر الإمكانات والاعتمادات اللازمة لذلك تضمنت المـادة المذكورة (المـادة ٦٤ من مشروع القانون والتى أصبحت برقم ٦٠) نصا جديدا يجيز للمستأجر أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل لإجراء الأعمال المقررة دون حاجة للحصول على موافقة المـالك....الخ».

ومحكمة الأمور المستعجلة المختصة بالإذن للمستأجر بإجراء الأعمال المشار إليها، هى التى يقع فى دائرتها موطن المدعى عليه أو المحكمة المطلوب حصول الاجراء فى دائرتها عملا بالمـادة ١/٥٩ مرافعات.

واختصاص القاضى المستعجل هنا مقرر بنص صريح فلا يكون القاضى المستعجل مكلفا بالتحرى عن شرط الاستعجال فى الدعوى.

ولايجوز إعذار المـالك قبل الالتجاء للقضاء المستعجل، لأن تراخيه عن التنفيذ فى الأجل الذى حدده القرار النهائى أو الحكم يعتبر تقصيرا لاحاجة معه إلى إعذاره[1].

---

(١) العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١١٥ - أبو الوفا ص ٣٥١وما بعدها.

ويتعين لإجابة المستأجر إلى طلب الإذن بتنفيذ الأعمال المشار إليها أن يتحقق القاضي المستعجل - أخذا من ظاهر أوراق الدعوى ومستنداتها من توافر الشرطين الآتيين:

أولا: وجود قرار نهائي صادر من اللجنة المختصة بإلزام المالك بإجراء الأعمال المشار اليها، أو حكم بذلك من المحكمة الابتدائية فى الطعن المرفوع عن قرار اللجنة[1].

(راجع بند ١٠٤).

(١) وسنرى أن نص المادة ٦٤ يوجب عدم تنفيذ الحكم الصادر بالهدم إلا بعد صيرورته نهائيا.

ويذهب رأى إلى أنه يجب أن يكون الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية فى الطعن على قرار اللجنة الصادر فى التدعيم والترميم والصيانة أيضا نهائيا دفعا للخلخلة والاضطراب الذى يحدث إذا مأذن القاضى المستعجل للمستأجر بتنفيذ الأعمال المطلوبة وفقا للحكم الابتدائى ثم ألغى هذا الحكم أو عدل فى الاستئناف (المستشار مصطفى هرجه فى التزامات المؤجر والمستأجر فى ضوء قانونى المساكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى مجال القضاء المستعجل طبعة ١٩٨٢ ص ١٥١ وما بعدها).

وقد ساندت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - هذا الرأى بما ذهبت إليه من أنه: «القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بعد أن نص فى الفصل الثانى من الباب الثانى منه فى المواد ٥٥ و ٥٦ و٥٧ على الأحكام الخاصة بالمنشآت الآيلة للسقوط وما يحتاج منها إلى ترميم أو صيانة، وناط الاختصاص بإصدار القرارات اللازمة فى شأنها بلجنة تشكل لذلك فى كل وحدة من وحدات الحكم المحلى ونص فى المادة ٥٨ على وجوب إعلان تلك القرارات إلى ذوى الشأن وكيفية إعلانهم، نص فى المادة ٥٩ على أن «لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرارات المشار إليه بالمادة السابقة فى موعد لايجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ إعلانه بالقرار، أمام المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من هذا القانون (المحكمة الابتدائية) .... وتفصل المحكمة على وجه السرعة إما برفض الطعن أو بقبوله وإعادة النظر فى القرار المطعون عليه، وعليها فى حالة الحكم بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة أن تحدد أجلاً لتنفيذ حكمها». ثم نص فى الفقرة الأولى من المادة ٦٠ على أنه مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بتوجيه وتنظيم أعمال البناء، يجب على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة الصادر فى شأن المنشأة الآيلة للسقوط أو الترميم والصيانة وفقا لأحكام هذا القانون، وذلك فى المدة المحددة لتنفيذه. وإذ كان مؤدى النص الأخير أن الالتزام بتنفيذ القرار الصادر من اللجنة المختصة لايقوم فى حق ذوى =

ثانيا: انقضاء المـدة المحددة للتنفيذ دون إتمامه سواء من المـالك أو الجهة الإدارية، ويستوى أن يكون عدم اتمام التنفيذ بمعرفة المـالك عن عمد أو إهمـال، أو حتى وليد سبب أجنبى لايد له فيه، لأن الإذن للمستأجر بتنفيذ القرار النهائى أو حكم المحكمة ليس جزاء يوقع على المـالك، وإنما وسيلة لتنفيذ القرار النهائى أو حكم المحكمة حماية للأرواح والأموال من الخطر الذى ينجم عن عدم التنفيذ فى المـدة المحددة[١].

فإذا توافر الشرطان السابقان، اذن القاضى المستعجل للمستأجر بتنفيذ القرار النهائى أو حكم المحكمة وفى استيفاء نفقاته من مستحقات المـالك لـديـه[٢].

أما إذا تخلف أى من هذين الشرطين أو أثيرت منازعة فى أيهـما تبين للقاضى المستعجل جديتها، قضى بعدم اختصاصه نوعيا بنظر الدعوى لأن فى اجابته طلب المستأجر فى هذه الحالة مساس بأصل الحـق.

=الشـأن إلا إذا أصبح ذلك القرار نهائيا بعدم الطعن عليه أمام المحكمة الابتدائية، أما إذا طعن عليه بهذا الطريق فإن الالتزام بالتنفيذ لايبدأ إلا بعد صدور الحكم فى الطعن ولاتقوم الجريمة فى حق ذى الشأن - فى هذه الحالة - إلا بانتهاء الأجل الذى تحدده المحكمة لتنفيذ حكمها».

(طعن رقم ٨٧٩٧ لسنة ٥٨ق - جلسـة ١٩٩٠/١٠/٢٥ - ذات المبـدأ طعن رقم ٥٦٣٤ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٨٨/١٢/١).

إلا أن نص المـادتين ٥٩، ٦٠ لايسعفان فى إرجاء تنفيذ الحكم الابتدائى الصادر بالتدعيم أو الترميم أو الصيانة حتى يصبح نهائيا.

فقد أوجبت المـادة ٥٩ على المحكمة الابتدائية فى حالة الحكم ... أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة أن تحدد أجلا لتنفيذ حكمها أى أنها جعلت شمول الحكم بالنفاذ وجوبيا على المحكمة (راجع بند ٩٧). كمـا أوجبت المـادة ٦٠ على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ حكم المحكمة الصادر فى الطعن على قرار اللجنة.

ولمـا كان هذا الرأى فى نظرنا لـه وجاهته، فإن الأمر يضحى فى حاجة إلى تدخل تشريعى .

(١) عكس ذلك: مصطفى هرجه ص ١٥٢ إذ يرى أنه لامجال للاذن للمستأجر بتنفيذ القرار النهائى أو حكم المحكمة إذا كان تأخر المـالك وليد سبب أجنبى لايد له فيه.

(٢) مرقس الطبعة الثانية جـ٢ ص ٧١٧ وما بعدها.

ويجرى المستأجر استيفاء ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه طبقا للقواعد العامة، فله أن يخصم الأجرة كلها حتى يستوفى ما أنفقه، كما أنه كدائن للمالك له أن يتقاضى حقه كما يقتضى أى دائن حقه من المدين عن طريق الحجز والتنفيذ الجبرى[(١)].

فإذا نازع المالك فى قيمة النفقات التى يطلب المستأجر استردادها أو كيفية خصمها تعين رفع المنازعة إلى محكمة الموضوع المختصة وفقا للقواعد العامة لتفصل فيها بناء على طلب أى من الطرفين[(٢)].

وقد قضى فى هذا الشأن بما يأتى:

١ - «وحيث أن المادة ٤/٦٠ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بعض أحكامه بق ١٣٦ لسنة ١٩٨١، قد جرت على أنه «يجوز للمستأجر إذا تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بتنفيذ مانص عليه القرار النهائى أو قضى به حكم المحكمة حسب الأحوال أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك وان يستوفى ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه». والمستفاد من نص هذه المادة ان اختصاص القاضى المستعجل هنا مقرر بنص صريح فلا يكون القاضى المستعجل مكلفا بالتحرى عن شرط الاستعجال فى الدعوى وأنه يتعين لإجابة المستأجر إلى طلب الإذن بتنفيذ الأعمال المشار إليها أن يتحقق القاضى المستعجل أخذا من ظاهر أوراق الدعوى ومستنداتها من توافر الشرطين الآتيين:

أولا: وجود قرار نهائى صادر من اللجنة المختصة بإلزام المالك باجراء الأعمال المشار إليها أو حكم بذلك من المحكمة الابتدائية فى الطعن المرفوع

---

(١) العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١١٥.

(٢) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص٧١٩ - العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١١٥.

عن قرار اللجنة .. وأساس الاكتفاء بحكم المحكمة الابتدائية ماجاء بالمادتين ٥٩، ٦٠ من القانون سالف الذكر حيث أوجبت الأولى على المحكمة الابتدائية فى حالة الحكم بالهدم الكلى أو الجزئى أو الترميم أو الصيانة أن تحدد أجلا لتنفيذ حكمها أى انها جعلت شمول الحكم بالنفاذ وجوبيا على المحكمة ... كما أوجبت المادة الأخيرة على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ حكم المحكمة الصادر فى الطعن على قرار اللجنة فاذا ما توافر الشرطان السابقان أذن القاضى المستعجل للمستأجر بتنفيذ القرار النهائى أو حكم المحكمة فاذا تخلف أى من هذين الشرطين أو أثيرت منازعة جدية فى أيهما قضى القاضى المستعجل بعدم اختصاصه نوعيا بنظر الدعوى ومتى كان ماتقدم فإنه وتأسيسا على ما سلف بيانه فانه لما كان المدعى قد أقام دعواه بصفته مستأجرا لعين النزاع طالبا الإذن له بترميمها وفق الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية فى الطعن المرفوع عن قرار اللجنة المطعون عليه وتبعا فإنه فى هذه الحالة وعلى نحو ماسلف فإن عنصر الاستعجال مفترض فيها بنص القانون.

وحيث أن البادى من ظاهر الأوراق أن حكم المحكمة الابتدائية الصادر بتعديل القرار الهندسى إلى الترميم قد مضت المدة المحددة لتنفيذه دون أن تقوم المالكة المدعى عليها بتنفيذه مما يدلل على تأخرها فى القيام بالتنفيذ حتى الآن، وتبعا فإنه ومع توافر هذه الشروط فانه يتعين على المحكمة إجابة المدعى إلى طلبه ولايقدح فى ذلك ما جاء بمذكرة المدعى عليها فى خصوص قيمة النفقات التى تلتزم بها إذ أنه عند المنازعة فى قيمة النفقات التى يطلب المستأجر استردادها يتعين رفع المنازعة إلى محكمة الموضوع المختصة وفقا للقواعد العامة لتفصل فيها بناء على طلب أحد الطرفين».

(محكمة بندر طنطا للأمور المستعجلة بتاريخ ١٩٨٤/١١/٦ فى الدعوى رقم ٧٠ لسنة ١٩٨٤).

٢ - (المستقر عليه فقها وقضاء أن اختصاص هذه المحكمة ينعقد كأصل عام استنادا لنص المادة ٤٥ مرافعات بتوافر شرطى الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق وقد يرجع إلى اعتبارات خاصة تستدعى سرعة الفصل فى النزاع المطروح وعندئذ ينص المشرع فى هذه الحالات على اختصاص القاضى المستعجل بنظر مسائل معينة وتلك المسائل تغنى القاضى المستعجل عن البحث فى مدى توافر الشرط الأول للاختصاص وهو شرط الاستعجال إذ افترض المشرع توافره مسبقا ومن هذه الحالات الأخيرة ماجرى به نص المادة ٣/٦٠ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٩٧٧/٤٩ المعدل بالقانون ٨١/١٣٦ حيث أباح للمستأجر عند تأخر ذوى الشأن والجهة الإدارية المختصة فى تنفيذ مانص عليه القرار النهائى أو قضى به حكم المحكمة بحسب الأحوال أن يحصل على اذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك وأن يستوفى ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه ومؤدى هذا النص أنه اذا صدر قرار لجنة المنشآت الايلة للسقوط باجراء ترميم عقار معين وبات هذا القرار نهائيا بعدم الطعن فيه خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إعلانه طبقا لنص المادة ٥٩ من القانون سالف الذكر أو طعن فيه وأيدته المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من القانون المذكور وتأخرت الجهة الادارية المختصة فى تنفيذه أو المؤجر جاز للمستأجر اللجوء للقاضى المستعجل ليأذن له باجراء هذه الأعمال دون موافقة المالك، ولامراء أن القاضى المستعجل لايبحث فى هذه الحالة توافر شرط الاستعجال اذ افترض المشرع توافره تبعا.

وحيث أنه لما كان ذلك، وكانت طبات المدعى تتحصل فى طلب الترخيص له وبصفة مستعجلة بالقيام بالأعمال المقررة فى القرار رقم ٨٢/٨١/١٤٢ الصادر من الوحدة المحلية لمركز ومدينة دمنهور - وإذه كان البادى من ظاهر أوراق الدعوى أن هذا القرار نهائى . . . . ومن ثم تكون هذه المحكمة مختصة بنظر هذا النزاع ولاسيما وقد صدر ذلك القرار من مدة تزيد

على الخمسة شهور ولم تقم الجهة الإدارية أو المالك بتنفيذه ومن ثم تتوافر شروط المادة ٣/٦٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ وتكون الدعوى قد صادفت صحيح القانون ويتعين والحال كذلك إجابة المدعى إلى طلبه والترخيص له بالقيام بالأعمال المقررة بقرار الترميم سالف الذكر، ولاينال من ذلك النظر، ما دفع به المدعى عليه من أن المدعى هو الذى امتنع عن اخلاء العقار لترميمه خاصة وأن مادفع به ما هو إلا قول مرسل لم يسانده فى الأوراق إلا صورة كوربونية من دعوى إخلاء غير مؤشر عليها من أية جهة رسمية بما يثبت قيام المدى عليه برفعها ضد المدعى على وجه القطع واليقين».

(محكمة بندر دمنهور للأمور المستعجلة بتاريخ ١٩٨٢/١١/١٥ الدعوى رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٢).

وعدم التجاء المستأجر إلى القضاء المستعجل للحصول على إذن منه بتنفيذ القرار أو الحكم الصادر بترميم العقار لايمنعه من استيفاء ما أنفقه من مستحقات المالك لديه طبقا للقواعد العامة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«عدم التجاء المستأجر إلى القضاء المستعجل للحصول على إذن منه بتنفيذ القرار أو الحكم الصادر بترميم العقار. لايحول دون استيفاء ما أنفقه من مستحقات المالك لديه طبقا للقواعد العامة إذا ماطرح النزاع على محكمة الموضوع».

(نقض : طعن رقم ٢٢٣٥ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٩/١١/١٢)

(طعن رقم ٢٤٩١ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٢/١٢/٣٠)

١١٢ - حكم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩:

كانت تقابل هذه المادة المادة٣٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى جرت على أن : «على ذوى الشأن تنفيذ قرار اللجنة النهائى فى المدة المحددة لتنفيذه، وذلك مع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ بشأن تنظيم المبانى».

وتــورد أحــكام هذه المــادة فيما يلي:

١ - أن هذه المــادة تقابل الفقرة الأولى فقط من المــادة ٦٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، مع بعض الخلاف، فهي توجب على ذوى الشأن تنفيذ قرار اللجنة النهائى فى المدة المحددة لتنفيذه، والمقرر فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - دون خلاف فى الرأى - أنه إذا طعن فى قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية فان الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية يكون قابلا للطعن بالاستئناف طبقا للقواعد العامة فى قانون المرافعات، كما يقبل الحكم الصادر فى الاستئناف الطعن فيه بالنقض. ومن ثم فان الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية لايكون قابلا للتنفيذ إلا اذا أصبح نهائيا.

وقد نصت المــادة على تنفيذ القرار النهائى مع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ بشأن تنظيم المبانى لأن هذا القانون هو الذى كان ساريا وقت صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

وقد أوجبت المــادة ١/١٣ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على المــالك أن يخطر الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول بموعد البدء فى تنفيذ أعمال الترميم والصيانة وذلك قبل الشروع فى تنفيذها بوقت كاف لتقوم هذه الجهة بمتابعة التنفيذ.

٢ - أن المــادة ٤٦ من القانون كانت تنص على أن: «يعاقب بالحبس مدة لاتزيد على أسبوع وبغرامة لاتتجاوز عشرة جنيهات أو باحدى هاتين العقوبتين، فضلا عن الحكم بترميم المنشأة أو هدمها أو ازالتها فى المــدة التى تحددها المحكمة، كل من يخالف حكم المــادة ٣٥ (سالفة الذكر).

فاذا لم يقم صاحب الشأن بتنفيذ الحكم الصادر بذلك فى المــدة المحددة لهذا الغرض، جاز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم تنفيذ الحكم على نفقته وتحصيل قيمة التكاليف بالطريق الادارى».

ومن ثم فإن حق الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى تنفيذ قرار اللجنة

النهائى، لايقوم إلا اذا صدر حكم من المحكمة الجنائية بإلزام صاحب الشأن بإجراء الأعمال الصادر بها قرار اللجنة النهائى فى المدة التى يحددها الحكم، ثم يتقاعس صاحب الشأن فى التنفيذ خلال هذه المدة.

وكان هذا الحكم مقررا فى المادة ٨ من القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ التى كانت تجرى على أن «كل مخالفة لأحكام هذا القانون يعاقب عليها بالحبس لمدة لاتزيد على أسبوع وبغرامة لاتجاوز عشرة جنيهات أو باحدى هاتين العقوبتين. فضلا عن الحكم بترميم المنشأة أو هدمها أو ازالتها فاذا لم يقم صاحب الشأن بتنفيذ الحكم الصادر بذلك فى المدة التى تحدد لهذا الغرض جاز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم اجراء هذه الأعمال على نفقته وتحصل قيمة التكاليف بالطريق الادارى»(١).

وفى ظل النص الأخير قامت فى سبيل تنفيذ الأعمال المطلوبة بواسطة الجهة الادارية بعض صعوبات عملية ومالية، وقد صدر لتذليل هذه الصعوبات المنشور رقم ٦ لسنة ١٩٥٩ من مدير عام قسم التنظيم (وزارة الشئون البلدية والقروية)(٢).

---

(١) وتختلف هذه المادة عن المادة ٤٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى أنه طبقا للمادة ٨ من القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ لايكون القاضى ملزما بتحديد ميعاد فى حكمه ليقوم المحكوم عليه خلاله بتنفيذ الترميم أو الهدم أو الازالة، كما أن ذكر عبارة «المدة التى تحدد لهذا الغرض» فى الفقرة الثانية من تلك المادة تؤكد مراد الشارع من اناطة تحديد تلك المدة بالسلطة القائمة على أعمال التنظيم لاتصال هذا الأمر بالتنفيذ وهى مرحلة تأتى بعد الحكم كما أنها من صميم اختصاص جهة الادارة الأقدر على تحديد الموعد المناسب لكل حالة على حدة (نقض جنائى طعن ٢٨٧ لسنة ٣١ق جلسة ١٩٦١/٦/٥).

(٢) وقد جاء فى هذا المنشور ما يلى:

نظرا لما تلاحظ من قيام بعض الصعوبات فى تنفيذ أحكام الازالة الصادرة فى قضايا المخالفات لأحكام قوانين تنظيم المبانى رقم ٦٥٥ لسنة ١٩٥٤ وتقسيم الأراضى رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ والمنشآت الآيلة للسقوط رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ بسبب امتناع من صدرت ضدهم هذه الأحكام عن تنفيذ الازالة بمعرفتهم فى المدة المحددة لذلك وتنفيذا لما يقضى به القانون فى هذه الحالة من تخويل السلطة القائمة على أعمال التنظيم القيام بتنفيذ هذه الأحكام على نفقة المخالف مع تحصيل تكاليف التنفيذ بالطريق الادارى، وتسهيلا لعملية التنفيذ ولاتمامها بالسرعة المرجوة، وافق السيد وكيل الوزارة على أن تضم هذه الأعمال لقائمة الأعمال السنوية للوزارة وتدرج فى العقود الخاصة بالمقاولين الذين يرسو عليهم عطاء لتنفيذ الأعمال السنوية وذلك اعتبارا من الميزانية القادمة.

=

٣ - أن المادة لم تخول للمستأجر الحق فى استصدار اذن من القاضى المستعجل بتنفيذ قرار اللجنة النهائى فى المدة المحددة لتنفيذه، اذا لم يقم صاحب الشأن أو الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بتنفيذه فى المدة المحددة. الا أن ذلك لايمنع المستأجر من اللجوء بهذا الطلب إلى القاضى المستعجل اذا توافر شرطا اختصاصه العامان وهما الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق، ذلك أن للمستأجر مصلحة فى هذا الطلب.

= وتنفيذا لذلك تقوم المراقبات الاقليمية بدرج هذه الأعمال فى عقود مقاولى السنوية.

كما تقوم جميع المجالس البلدية بدرج مبالغ مناسبة فى ميزانيتها للعام المقبل تكفى لتسديد تكاليف الازالة، وتحسب هذه المبالغ على أساس متوسط عدد الأحكام التى يتم تنفيذها سنويا.

وتكون الاجراءات التى تتبع فى التنفيذ كما يلى:

١ - يخطر المجلس البلدى المراقبة بصورة من الحكم المطلوب تنفيذه مع تحديد وحصر الأعمال المطلوب ازالتها أو ترميمها بكل دقة، وكذا موعد التنفيذ بعد الاتصال بالنيابة بهذا الخصوص. ويراعى ان يكون الاخطار قبل الموعد المحدد للتنفيذ بمدة كافية.

٢ - تخطر المراقبة الاقليمية مقاول السنوية بالأعمال المطلوب تنفيذها وموعد التنفيذ، ويكون اجراء العملية بحضور مهندس المجلس والمحضر المكلف بتنفيذ الحكم بالاتفاق مع قلم المحضرين.

٣ - يقوم مهندس المجلس بعمل حصر الأعمال التى تم تنفيذها وتتولى المراقبة تقدير قيمتها طبقا للفئات الراسى بها عطاء مقاول السنوية، وترسل المقايسة معتمدة من المراقبة الى المجلس للصرف.

٤ - تقوم البلدية بتحصيل المبالغ التى تصرف بالطريق الادارى وطبقا للتعليمات المالية فى هذا الشأن.

مـــادة (٦١)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

على كل من المـالك والمستأجر فور إتمام أعمـال الترميم أو الصيانة إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم على أن يتضمن إخطاره طلب اعتماد المبالغ التى أنفقت وذلك وفقا لمـا تحدده اللائحة التنفيذية.

وعلى الجهة الإدارية المذكورة أن تبت فى الطلب وتخطر كلا من المـلاك والمستأجرين بقرارها فى هذا الشأن خلال ثلاثة أسابيع.

وبمجرد إبلاغ الجهة الإدارية القرار المذكور إلى المـالك يكون من حقه تقاضى الأجرة اعتبارا من أول الشهر التالى لإتمام الأعمـال المشار إليها على أساس زيادة الأجرة السنوية بمقدار ٢٠٪ (عشرون فى المـائة) من قيمة أعمال الترميم والصيانة، وتتبع أحكام زيادة الأجرة المنصوص عليها فى هذه الفقرة فى الحالات التى يتم فيها إجراء الترميم أو الصيانة بناء على اتفاق صريح كتابى بين المـالك والمستأجر.

ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- ألغى هذه المـادة من تاريخ العمل به، وأتى بنص جديد هو نص المـادة ٩ منه.

المـــادة (٩)

من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١[1]

تكون أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني وما بها من مصاعد على الوجه الآتي:

١ - اذا كانت نصف حصيلة الزيادة المنصوص عليها في المادة(٧) كافية يتم الترميم والصيانة منها.

٢ - إذا لم تـف هـذه الحصيلة أو اذا كان المبنى لايحتوى على وحدات غير سكنية تستكمل أو توزع أعباء الترميم والصيانة بحسب الأحوال كمـا يلي:

(أ) بالنسبة للمباني المنشأة حتى ٢٢ مارس سنة ١٩٦٥ تكون بواقع الثلث على الملاك والثلثين على شاغلي المبنى.

(ب) بالنسبة للمباني المنشأة بعد ٢٢ مارس سنة ١٩٦٥ وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون مناصفة بين الملاك وشاغلي المبنى.

(جـ) بالنسبة للمباني المنشأة أو التي تنشأ بعد ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون بواقع الثلثين على الملاك والثلث على شاغلي المبنى.

وإذا لم يتم الاتفاق على توزيع تكاليف الترميم والصيانة فيما بين الملاك والشاغلين أو الشاغلين فيما بينهم، يجوز لأى منهم الالتجاء إلى قاضي الأمور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين الملاك وبين الشاغلين وتحديد نصيب كل شاغل.

ومع ذلك تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق المـلاك

(١) واردة في ثانيا: في شـأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة.

وذلك خلال العشر سنوات المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى.

وفيما عدا ما ورد فيه نص بهذه المادة يستمر العمل بالأحكام المنظمة للترميم والصيانة فى كل من أحكام القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

أما الأعمال التى لاتسرى عليها أحكام الترميم والصيانة والتى يقصد بها تحسين الأجزاء المشتركة للمبنى أو زيادة الانتفاع بها فتكون بالاتفاق بين الملاك والشاغلين.

ومع عدم الإخلاء بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبنى، يوزع الحد الأدنى المقرر قانونا لأجر الحارس وفقا للبنود أ، ب، جـ من هذه المادة.

وتلغى المادة (٦١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ١٣ من القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤، وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون.

الشـــرح

أولا: شرح احكام المادة ٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

١١٣ - طلب اعتماد المبالغ التى انفقت على الترميم او الصيانة:

طبقا للفقرة الأولى من المادة، يجب على المالك والمستأجر - اذا كان المستأجر هو الذى قام باجراء أعمال الترميم أو الصيانة - فور اتمام أعمال الترميم أو الصيانة اخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم على أن يتضمن اخطاره طلب اعتماد المبالغ التى أنفقت وذلك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية.

وقد تضمنت المـادة ٣٣ من اللائحة التنفيذية للقانون هذا الحكم أيضا، وأوجبت على المـالك والمستأجر أن يرفقا بالطلب المستندات المؤيدة له. وعلى الجهة الادارية المذكورة أن تبت في الطلب خلال عشرين يوما من تاريخ وصوله، وتخطر كلا من المـالك والمستأجر بقرارها. كما نصت على أن تتم الاخطارات المنصوص عليها فيها بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول. ويلاحظ كما رأينا سلفا أن المـادة ١/٣٣ سالفة الذكر قد أوجبت على المـالك اخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم قبل البدء فى الترميم أو الصيانة بوقت كاف، وأن الهدف من هذا الاخطار هو اعلام الجهة المذكورة بميعاد البدء في أعمال الترميم أو الصيانة لمتابعة تنفيذها على النحو السـالف ايضاحه. غير أن هذا الاخطار السابق لايعتبر شرطا فى اعتماد الجهة الادارية لتكاليف الترميم أو الصيانة، فالجهة الادارية تقوم باعتمادها ولو لم يتم هذا الاخطار، لاسيما وأن المـادة ٦١ من القانون لم تشر إلى اللائحة التنفيذية الا بصدد اخطار المـالك أو المستأجر بعد اتمام الترميم بطلب اعتماد المبالغ التى أنفقت منه، ولم تشر هذه المـادة إلى الاخطار السابق.

واذا كانت المـادة ٣٣ من اللائحة نصت على أن يكون اخطار المـالك أو المستأجر الجهة الادارية باتمام اجراءات الترميم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول، الا أن الاخطار يصح أن يتم بطريقة أخرى تحقق ذات الهدف كتقديم الاخطار إلى الجهة الادارية واثباته بدفتر الوارد الخاص بهـا.

ويتضمن الاخطار بيان التكاليف التى أنفقت على الترميم، وترفق به المستندات المؤيدة له، وهى المستندات اللازمة لاثبات اتمام الترميم وتقدير التكاليف وتوزيعها على المستأجرين وكذلك شهادة المهندس النقابى المشرف على التنفيذ والمقايسة التى أجراها، والفواتير الخاصة بالمواد المستخدمة فى الترميم وشهادات المقاول أو العمال الذين قاموا به ان وجدت، وكشف رسمى أو صورة منه بقيمة أجرة كل وحدة، وبيان بأسماء المستأجرين وما عسى أن يكونوا قد وقعوا عليه من محررات تؤكد اتمام المـالك للترميم[1].

(١) العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١٢٢ وما بعدها.

١١٤ - اعتماد تكاليف الترميم والصيانة :

تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم اعتماد المبالغ التى أنفقت من المالك أو المستأجر على أعمال الترميم والصيانة، وحتى يمكن لهذه الجهة اعتماد المبالغ المشار اليها، فانه يلزم معاينتها للأعمال المذكورة وبيان ما اذا كانت تمت أم مازالت ناقصة. فاذا كانت مازالت ناقصة كلفت صاحب الشأن باتمامها، أما اذا كانت هذه الأعمال مستوفاه فانها تقدر قيمتها فى حدود المقايسة المقدمة من المالك أو المستأجر، ثم يعتمد هذا التقدير إما من رئيس الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أو من لجنة تشكلها الجهة المذكورة لهذا الغرض.

١١٥ - زيادة الاجرة السنوية بنسبة (٢٠%) من قيمة تكاليف الترميم والصيانة:

إذا تم اعتماد المبالغ التى أنفقت على الترميم والصيانة فان المادة (٦١) تعطى المالك زيادة سنوية فى الأجرة بمقدار ٢٠٪ من قيمة أعمال الترميم والصيانة، وقد استحدث هذا الحكم لأول مرة فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وكانت الزيادة التى تعطى للمالك بنسبة ١٢٪ من تكاليف الترميمات أو الصيانة بما لايجاوز ٥٠٪ من القيمة الايجارية.

وقد جاء بالمذكرة الايضاحية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ما يأتى:

«وتشجيعا للملاك على تنفيذ ما يتقرر من أعمال الترميم والصيانة ولمواجهة ما يتحملون من تكاليف اضافية فى هذا الشأن فقد قضت المادة ٦٥ (والتى أصبحت برقم ٦١) بأن يكون لهؤلاء الملاك الذين يقومون بأعمال الترميم والصيانة بعد اعلان القرارات اليهم حق زيادة الأجرة السنوية بواقع ١٥٪ (عدلت إلى ٢٠٪) من قيمة هذه الأعمال وهى تساوى مرة ونصف النسبة المحددة فى الباب الأول للفائدة المقررة مقابل استثمار المبانى الجديدة واستهلاكها وادارتها وصيانتها ... الخ».

١١٦ - الجهة المختصة بتوزيع الزيادة على وحدات المبنى:

لم يرد بالمادة ٦١ من القانون أو المادة ٣٣ من اللائحة التنفيذية تحديدا للجهة التى تتولى توزيع هذه الزيادة على وحدات المبنى الذى أجرى به الترميم أو الصيانة ومن ثم فانه يرجع فى هذا الشأن إلى القواعد العامة.

ومن القواعد الأصولية فى التفسير أن ما لايتم الواجب الا به فهو واجب، وأن الأمر بشىء أمر بلوازمه. وقد أوجب القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أعتماد تكاليف الترميم والصيانة واخطار المالك والمستأجرين به، وذلك ليكون من حق المالك تقاضى ٢٠٪ من هذه التكاليف سنويا زيادة فى الأجرة، ولايكون لهذا الاعتماد وهذا الاخطار قيمة الا اذا قامت الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بتوزيع التكاليف التى اعتمدتها على المستأجرين لتحديد الزيادة المستحقة على كل مستأجر، ومن ثم فان الجهة الادارية يكون عليها اعتماد التكاليف ثم توزيع نسبة الزيادة فى الأجرة على وحدات المبنى واخطار المالك والمستأجرين بذلك[1] كما سيلى.

١١٧ - كيفية توزيع الزيادة فى الاجرة على وحدات المبنى:

لم تبين المادة ٦١ من القانون أو المادة ٣٣ من اللائحة كيفية توزيع الزيادة فى الأجرة على وحدات المبنى. ومن ثم فانه يرجع فى هذا الشأن إلى

(١) العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١٢٨ وما بعدها وفى هذا المعنى أبو الوفا ص ٢٢٦ - ويرى الدكتور العطار فى مؤلفه المشار إليه ص ١٢٨ وما بعدها أنه اذا تمسكت الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بحرفية النصوص واقتصرت على اعتماد جملة تكاليف الترميم فعليها أن تبين شاغلى المبنى المستفيدين من الترميم والصيانة وتخطرهم كما تخطر المالك باعتماد هذه التكاليف وعندئذ يقوم المالك بتوزيع ٢٠٪ من هذه التكاليف على شاغلى المبنى الذين يجب اخطارهم بهذه التكاليف، إما باتفاق بينه وبين هؤلاء واما من تلقاء نفسه لأنه ليس فى القانون ما يمنعه من هذا التوزيع اذا لم تقم الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم به بعد اعتمادها تكاليف الترميم والصيانة واخطار المالك وشاغلى المبنى بها.

قواعد العدالة وفقا للقواعد العامة، بمعنى أن الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم تقوم بتوزيع الزيادة على وحدات المبنى وفقا لما تراه محققا لهذه العدالة(١).

ويمكن أن يتم ذلك بتوزيع هذه النسبة على وحدات المبنى المستفيدة من الترميم والصيانة بنسبة أجرة كل وحدة سنويا إلى أجرة الوحدات الأخرى بحسب ما ورد بالكشف الرسمى المقدم من المالك أو بقرار لجنة تحديد الأجرة. والأصل أن يستفيد كل شاغلى المبنى من ترميمه وصيانته باعتبار أن الترميم والصيانة يحفظان المبنى كله من التصدع والسقوط، وهو ما يفيد جميع شاغليه، وبالتالى توزع هذه النسبة على جميع شاغلى المبنى، الا اذا كان المبنى عبارة عن عمارة بها عدة أبنية أو أقسام مستقلة بعضها عن بعض فعندئذ توزع زيادة الأجرة على جميع مستأجرى البناء أو القسم الذى تم فيه الترميم والصيانة دون غيره من أبنية العمارة وأقسامها الأخرى المستقلة عنها، أو كانت هناك وحدات بالمبنى استفادت مباشرة من الترميم والصيانة لتنفيذ أعمال الترميم والصيانة بها، وأخرى استفادت بطريق غير مباشر من هذه الأعمال لعدم وجود تصدع بها وعدم تنفيذ الأعمال المذكورة بها. فعندئذ توزع أغلب التكاليف على شاغلى الوحدات المستفيدة مباشرة من الترميم والصيانة بينما يوزع الجزء الباقى من التكاليف على الوحدات المستفيدة من الترميم والصيانة بطريقة غير مباشرة، كما لو كان الترميم والصيانة فى الأدوار العليا فتوزع أغلب التكاليف على شاغلى هذه الأدوار بينما توزع باقى التكاليف على الأدوار السفلى(٢).

---

(١) العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١٢٨.

(٢) العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١٢٨.

١١٨ - اتباع اجراءات المطالبة بقيمة التكاليف التى ينفقها المالك لصيانة العقار وجوبى:

الاجراءات التى نصت عليها المادة للمطالبة بقيمة التكاليف التى ينفقها المالك لصيانة العقار، جاءت استثناء من القواعد العامة فى رفع الدعوى، وطريق المطالبة بها هو اجراء حتمى يجب على المالك اتباعه، فاذا تنكب المالك هذا الطريق ورفع دعواه أمام القضاء قضت المحكمة بعدم قبول الدعوى ولو لم يدفع بذلك أمامها لتعلق اجراءات التقاضى بالنظام العام.

وقد أوضحت محكمة النقض ذلك في حكمها الصادر بتاريخ ١٩٨٤/٤/١٨ فى الطعن رقم ٥٠٠ لسنة ٥٠ق - غير منشور - اذ ذهبت فيه إلى أن:

(إن مفاد نص المواد ٥٥، ٥٦، ٥٨، ٥٩، ٦٠، ٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المنطبق على واقعة الدعوى - أن المشرع ناط بالجهة الادارية المختصة معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقديم ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال لترميمها أو صيانتها لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله اذا كان الترميم أو الصيانة يحققان ذلك، وتختص اللجان المنصوص عليها فيه بدراسة التقارير المقدمة من الجهات الادارية المختصة سالفة الذكر، واجراء المعاينات على الطبيعة واصدار قرارات فى شأنها وتعلن لذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق، وأباح المشرع لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرارات الصادرة من اللجان المذكورة فى ميعاد معين أمام المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من القانون وهى المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار، وقد أوجبت المادة ٣٣ من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور الصادرة بالقرار رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨، على المالك اخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بموعد البدء فى تنفيذ أعمال الترميم والصيانة وذلك قبل الشروع فى ذلك لتقوم هذه الجهة بمتابعة التنفيذ،

والهدف من ذلك منع الحاق الضرر بالأشخاص والأموال ولتقدير تكاليف الترميم تقديرا سليما، كما أوجبت عليه فور اتمام أعمال الترميم أو الصيانة اخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم وطلب اعتماد المبالغ التى أنفقتها، وعلى تلك الجهة البت فى الطلب واخطار كل من المالك والمستأجرين بقرارها فى هذا الشأن خلال ثلاثة أسابيع وبمجرد ابلاغ ذوى الشأن بقرار اللجنة يكون من حق المالك تقاضى الأجرة اعتبارا من أول الشهر التالى لاتمام الأعمال على أساس زيادة الأجرة السنوية بواقع ٢٠ ٪ من قيمة أعمال الترميم والصيانة، مما مفاده أن اجراءات المطالبة بقيمة التكاليف التى أنفقها المالك لصيانة عقاره والتى تضاف إلى الأجرة الشهرية - سالفة البيان - قد جاءت استثناء من القواعد العامة فى رفع الدعوى، وأن طريق المطالبة بها انما هو طريق حتمى واجب الاتباع ذلك أنه طالما تقرر نظام كاستثناء من الأصل يتعين الالتجاء اليه أيا كانت الجهة التى كانت تتولى الفصل فيه، ومن ثم فان سلطة المحكمة الابتدائية تقتصر عند حد الطعن فى القرارات التى تصدرها اللجان المنصوص عليها فى المادة ٥٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فهى جهة طعن وليست جهة تقدير ابتداء، لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه، قد أقام قضاءه بعدم قبول الدعوى استنادا الى تنكب الطاعن الطريق الذى نص عليه المشرع فى الفصل الثانى من الباب الثانى من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، للمطالبة بقيمة التكاليف التى أنفقتها على صيانة عقاره سالفة البيان، واقامته الدعوى مباشرة أمام القضاء للمطالبة بقيمة التكليف فانه يكون قد التزم صحيح القانون».

١١٩ - اتفاق المالك والمستأجرين على أعمال الترميم والصيانة:

قد يتفق المالك والمستأجرون على أعمال الترميم والصيانة اللازمة للمبنى، فاذا تم هذا الاتفاق بينهم كتابة وقام المالك باجراء الأعمال المتفق عليها كان من حقه تقاضى الزيادة فى الأجرة المشار اليها بعد اخطار المستأجرين بها، وفى هذه الحالة يمكن للمستأجرين الاتفاق مع المالك على

حد أقصى لتكاليف الصيانة والترميم درءا لما قد يثور بينهم من منازعات في المستقبل عند تقدير قيمة هذه التكاليف.

١٢٠ - المباني التي تخضع لأحكام زيادة الأجرة عند اجراء الترميمات واعمال الصيانة:

تسرى أحكام زيادة الأجرة التي يستحقها المالك مقابل الترميمات وأعمال الصيانة على كافة المباني أيا كان تاريخ انشائها، وسواء أكانت أجرتها محددة بمعرفة لجنة تحديد الأجرة أم كانت تخضع لأجرة الأساس.

١٢١ - الاصلاحات واعمال الصيانة التي لاتسرى عليها احكام الزيادة في الأجرة:

«راجع الجزء الأول - بند ١٨٢».

١٢٢ - الإخطار باعتماد تكاليف الترميم والصيانة والزيادة في الأجرة:

نصت الفقرة الثانية من المادة على أن الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم تبت في طلب اعتماد التكاليف المقدم لها من المالك أو المستأجر، ثم تخطر كلا من المالك والمستأجرين بقرارها في هذا الشأن خلال ثلاثة أسابيع، وقد أوضحنا في بند (١١٦) أن الجهة المذكورة تقوم بالاضافة إلى اعتماد التكاليف بتوزيع الزيادة في الأجرة على وحدات المبنى ليكون اخطارها شاملا للأمرين معا. الا أنه قد وقع تعارض بسيط بين هذه الفقرة والفقرة الثالثة من المادة ٣٣ من اللائحة التنفيذية اذ حددت الفقرة الأخيرة ميعاد البت في الطلب والاخطار باعتماد التكاليف بعشرين يوما، والصحيح في هذا الشأن أن يؤخذ بالموعد الوارد بنص المادة ٢/٦١ من القانون باعتبار اللائحة أدنى مرتبة من القانون.

والميعاد المحدد للبت في الطلب والاخطار تنظيمي قصد به حث الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم على الاسراع بالبت في الطلب، ولايترتب على تجاوز هذا الميعاد ضياع حق المالك في زيادة الأجرة.

أما اذا ترتب على تأخير البت فى طلب اعتماد التكاليف بغير عذر ضرر للمالك، جاز له الرجوع على الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالتعويض طبقا للقواعد العامة(١) .

وتلتزم الجهة الادارية المذكورة والمالك معا باخطار مأمورية الضرائب العقارية المختصة باعتماد التكاليف وزيادة الأجرة، لأن مأمورية الضرائب العقارية تراعى هذه الزيادة فى تقدير الضريبة العقارية على المبنى ورسم النظافة.

١٢٣ - ميعاد استحقاق الزيادة فى الأجرة:

تستحق الزيادة فى الأجرة اعتبارا من أول الشهر التالى لإتمام أعمال الترميم والصيانة. الا أن هذه الزيادة لاتسرى الا بعد ابلاغ الجهة الادارية قرارها باعتماد التكاليف وزيادة الأجرة، ولو تأخر الابلاغ عن الميعاد المحدد له فى النص.

الطعن على قرار الجهة الادارية المختصة باعتماد تكاليف الترميم والصيانة وزيادة الأجرة

١٢٤ - سند الطعن:

لم تنص المادة ٦١ من القانون على جواز الطعن فى القرار الصادر من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم باعتماد تكاليف الترميم والصيانة، كما أنها لم تنص على عدم جواز هذا الطعن، الا أن القاعدة الصحيحة الواجبة التطبيق هى جواز الطعن فيه - كأى قرار ادارى فى هذا الصدد - وتأكيدا للمادة ٦٨ من الدستور الصادر سنة ١٩٧١ التى تنص على أن التقاضى حق مصون ومكفول لجميع الأشخاص، والتى تحظر النص فى القوانين على تحصين أى عمل أو قرار ادارى من رقابة القضاء(٢) .

---

(١) العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١٣٠.

(٢) أبو الوفا ص ٣٥٢ وما بعدها.

١٢٥ - المحكمة المختصة ولائيا بنظر الطعن:

رغم أن قرار اعتماد التكاليف وزيادة الأجرة قرار ادارى الا أن الطعن فيه يكون أمام المحاكم العادية وليس أمام القضاء الادارى، ذلك أن المادة الخامسة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصت على أن تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون، ومفاد ذلك أن المادة منعت القضاء الادارى من نظر المنازعات المشار اليها ولو كانت بحسب الأصل تدخل فى اختصاصه[1]، وقد أفصحت المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الملغى صراحة عن اختصاص المحاكم العادية بنظر كل المنازعات الناشئة عن تقدير زيادة الأجرة فى حالة اجراء أعمال الترميم أو الصيانة اذ جاء بها:

«وتشجيعا للملاك على تنفيذ ما يتقرر من أعمال الترميم والصيانة ومواجهة ما يتحملونه من تكاليف اضافية فى هذا الشأن فقد قضت المادة ٣٥ (أصبحت برقم ٣٦) بأن يكون لهؤلاء الملاك الذين يقومون بأعمال الترميم والصيانة بعد اعلان القرارات اليهم حق زيادة الأجرة بنسبة مئوية من قيمة هذه الأعمال ... وتختص المحاكم العادية بنظر كل المنازعات الناشئة عن تقدير هذه الزيادة».

١٢٦ - المحكمة المختصة قيميا بنظر الطعن:

القرار الصادر باعتماد التكاليف هو طلب بزيادة الأجرة بنسبة ٢٠٪ من هذه التكاليف سنويا، ومن ثم فان الطعن المرفوع عن القرار يكون غير مقدر القيمة وتختص بنظره المحكمة الابتدائية بتشكيلها المعتاد فلا يضاف إلى تشكيلها مهندس معمارى أو مدنى على النحو المنصوص عليه فى المادة ١٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، لأن القواعد العامة هى الواجبة التطبيق ولو عند عدم وجود النص، أما القياس على حكم قاعدة أخرى فلا يكون الا بالنص

---

(١) راجع فى التفصيل الجزء الأول شرح المادة ٥ .

الصريح وفق ماقررته المـادة ٥٩ صراحة بالنص على اختصاص المحكمة المنصوص عليها فى المـادة ١٨ عند الطعن على القرار الصادر بالترميم[١].

١٢٧ - المحكمة المختصة محليا بنظر الطعن:

تسرى فى هذا الشأن القاعدة العامة المنصوص عليها فى قانون المرافعات (م٥٦). (راجع فى التفصيل الجزء الأول الطبعة السادسة بند ٧٣ وما بعده).

١٢٨ - ميعاد الطعن فى القرار:

يعمل فى هذا الشأن بالميعاد المقرر فى القانون الادارى للطعن على القرارات الادارية، وهذا الميعاد ستون يوما من تاريخ اعلان القرار (م٢٤ من القرار بقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ (المعدل) بشأن مجلس الدولة). ويبدأ الميعاد هنا من تاريخ اعلان القرار بكتاب موصى عليه بعلم الوصول. ولا محل للعمل بميعاد الثلاثين يوما المنصوص عليه فى المـادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والخاص بالطعن فى قرار لجنة تحديد الأجرة، لأن المواعيد المقررة فى القانون هى قيد على اتخاذ الإجراءات فلا يقاس عليها ما لم ينص المشرع على غير ذلك، أما ميعاد الستين يوما المحدد للطعن على القرار الادارى فهو الأصل فى هذا الصدد، ولا محل لاستبعاد القاعدة العامة واعمال القياس على نص خاص، هذا فضلا عن أن الميعاد المقرر فى المـادة ١٨ هو للطعن على قرار لجنة ادارية ذات اختصاص قضائى، بينما قرار اعتماد التكاليف وزيادة الأجرة يصدر من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم[٢].

١٢٩ - الطعن فى الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية:

يجوز الطعن فى الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية فى الطعن على قرار الجهة الادارية المختصة باعتماد التكاليف وزيادة الأجرة، بالاستئناف فى جميع الأحوال، وليس للخطأ فى تطبيق القانون فقط، كما يقبل الحكم الصادر من

(١) أبو الوفا ص ٣٥٣ - العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١٣١.

(٢) أبو الوفا ص ٣٥٤ - العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١٣١.

محكمة الاستئناف الطعن فيه بالنقض طبقا للقواعد العامة.

١٣٠ - جزاء عدم سداد الزيادة فى الاجرة:

تعتبر الزيادة جزءا من الأجرة القانونية للعين المؤجرة، ومن ثم فانه يترتب على عدم سداد هذه الزيادة مع الأجرة فى الميعاد المحدد ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار، وأهمها حق المؤجر فى طلب اخلاء المستأجر من العين.

١٣١ - حكم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩:

كانت تقابل المادة ٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، المادة ٣٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الملغى التى جرى نصها على أنه:

«على المالك فور اتمام أعمال الترميم أو الصيانة اخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم على أن يتضمن إخطاره طلب اعتماد المبالغ التى أنفقت وذلك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية.

وعلى الجهة الادارية المذكورة أن تبت فى الطلب خلال ثلاثة أسابيع ويخطر كل من الملاك والمستأجرين بقرارها فى هذا الشأن.

وبمجرد ابلاغ الجهة الادارية القرار المذكور إلى المالك يكون من حقه تقاضى الأجرة اعتبارا من أول الشهر التالى لاتمام الأعمال المشار اليها على أساس زيادة الأجرة السنوية بمقدار ١٢ ٪ من قيمة أعمال الترميم والصيانة بما لايجاوز ٥٠ ٪ من القيمة الايجارية.

ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار».

وقد جاءت المادة ١٣ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مطابقة للمادة ٣٣ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة

١٩٧٧ مع خلاف بسيط، ونعرض فيما يلي لأوجه الخلاف الواردة في المادة ٣٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة ١٣ من لائحته التنفيذية:

١ - أن المادة ٣٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة ١٣ من اللائحة التنفيذية للقانون، لم توجبا على المستأجر اخطار الجهة الادارية المختصة بالانتهاء من أعمال الترميم أو الصيانة، وقصرت ذلك على المؤجر.

ومع ذلك فإن المستأجر يقوم بهذا الاخطار في الحالة التي يستصدر فيها إذنا من القاضي المستعجل بتنفيذ قرار اللجنة النهائي في حالة عدم تنفيذ ذوي الشأن أو الجهة الادارية له، وذلك حتى يمكن اعتماد المبالغ التي أنفقتها (راجع في التفصيل بند ١١٢).

٢ - أن المدة المحددة للبت في طلب المالك اعتماد التكاليف في المادة ٣٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مطابقة للمدة المحددة في المادة ١٣ من اللائحة التنفيذية (ثلاثة أسابيع).

٣ - أن الزيادة في الأجرة التي يستحقها المالك مقابل أعمال الترميم والصيانة في المادة ٣٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ هي ١٢ ٪ من قيمة هذه الأعمال بما لايجاوز ٥٠ ٪ من القيمة الايجارية.

ثانيا: شرح احكام المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

١٣٢ - توزيع اعباء الترميم والصيانة بين الملاك والشاغلين:

أتت المادة التاسعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بحكم جديد فيما يختص بأعباء الترميم والصيانة، مقتضاه أن تغطي هذه الأعباء من حصيلة نصف الزيادة المنصوص عليها في المادة (٧) فاذا لم تف هذه الحصيلة أو اذا كان المبنى لايحتوي على وحدات غير سكنية تستكمل أو توزع أعباء الترميم والصيانة بين ملاك المبنى وشاغليه وفق نسب محددة، كما أدخلت هذه المادة ضمن أعباء الترميم والصيانة، صيانة المصاعد الكهربائية الموجودة

بالمبنى. وبذلك عدلت المادة عن الحكم الوارد بالمادة ٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والذى يقضى باعتماد تكاليف الترميم والصيانة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم، ثم زيادة الأجرة السنوية للمبنى بنسبة ٢٠٪ من مجموع هذه التكاليف، ولذلك نصت صراحة على الغاء المادة المذكورة اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون الجديد. وبذلك أصبحت أعباء الترميم والصيانة تستوفى طبقا للتنظيم الوارد بالمادة(٩) سالفة الذكر، بينما تظل أجرة المبنى كما هى.

وقد تناولنا جانبا من أحكام هذه المادة تفصيلا بالجزء الأول من الكتاب ونعرض هنا لباقى هذه الأحكام.

١٣٢ - كيفية تحديد أعمال الترميم والصيانة اللازمة للمبنى :

نصت المادة التاسعة فى فقرتها الثانية على أنه اذا لم يتم الاتفاق على توزيع تكاليف الترميم والصيانة فيما بين الملاك والشاغلين أو الشاغلين فيما بينهم، جاز لأى منهم الالتجاء إلى قاضى الأمور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين الملاك وبين الشاغلين وتحديد نصيب كل شاغل. وهذا الحكم قاصر فقط على حالة عدم الاتفاق بين الملاك والشاغلين أو بين الشاغلين أنفسهم على تحديد نصيب كل منهم فى أعباء الترميم والصيانة، اذ خولهم النص الحق فى اللجوء إلى القاضى المستعجل لاجراء التوزيع بينهم.

وحكم القاضى المستعجل بتوزيع التكاليف بين الملاك والشاغلين أو بين الشاغلين أنفسهم هو قضاء وقتى، لايمنع الملاك أو الشاغلين من اللجوء إلى محكمة الموضوع المختصة اذا نازعوا فى قيمة التكاليف أو فى نصيب كل منهم.

«راجع فى كيفية توزيع التكاليف على الشاغلين بند (١١٧)».

أما اذا لم يتفق الملاك والشاغلون أو لم يتفق الشاغلون فيما بينهم، على أن حالة المبنى تستلزم اجراء أعمال الترميم والصيانة أو اختلفوا فى تحديد الأعمال اللازمة للمبنى، فانه يتعين على الملاك والشاغلين الالتجاء الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم لتقوم بمعاينة العقار وتقرير ما يلزمه من أعمال وعرض تقريرها على لجنة المنشآت الآيلة للسقوط لتصدر قرارها فى هذا الشأن وذلك عملا بالمادة ٥٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى لاتزال قائمة، ولا يجوز للملاك والشاغلين الالتجاء فى هذا الشأن للقاضى المستعجل، والا قضى بعدم اختصاصه بنظر الدعوى، وهذا هو المستفاد أيضا من نص المادة ٢٤ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

١٣٤ - سريان قواعد توزيع اعباء الترميم والصيانة على المساكن من المستوى الفاخر:

راجع الجزء الأول بند ٢٤٠.

١٣٥ - عدم سريان قواعد توزيع اعباء الترميم والصيانة على الاماكن التى تحتاج إلى ترميم وصيانة بسبب اضرار الحرب:

نصت المادة ٢٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه: «لاتسرى أحكام المادة (٩) من هذا القانون على الأماكن التى تحتاج الى ترميم وصيانة بسبب أضرار الحرب، ويستمر العمل بالقواعد والنظم المطبقة حاليا فى شأن ترميمها وصيانتها». (راجع الجزء الأول بند ٢٤١).

١٣٦ - صيانة المصاعد الكهربائية:

نصت المادة التاسعة فى فقرتها الرابعة على أنه فيما عدا ماورد فيه نص بهذه المادة يستمر العمل بالأحكام المنظمة للترميم والصيانة فى كل من أحكام القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وقد تضمنت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة

١٩٨١ بعض الأحكام الخاصة بصيانة المصاعد الكهربائية أيضا، ونظر لما يثور في العمل من مشاكل كثيرة بين الملاك والمستأجرين بشأن صيانة المصاعد، فاننا نعرض على ضوء ماتقدم لأحكام صيانة المصاعد الكهربائية بالتفصيل.

١٣٧ - المقصود بالمصاعد الكهربائية طبقا للقانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤:

يقصد بالمصعد الأداه المعدة لنقل الأشخاص أو البضائع بين مستويين أو أكثر في اتجاه رأسي بواسطة صاعدة تعمل بأجهزة كهربائية.

ولايعتبر من المصاعد الأوناش والمصاعد المؤقتة التي تركب بالمباني الجاري انشاؤها لنقل مواد البناء ما دامت لاتستعمل لنقل الأشخاص.(م١).

ولاتسرى أحكام القانون على المصاعد بمنشآت القوات المسلحة وغيرها من المنشآت ذات الطبيعة الخاصة ويصدر بتحديدها قرار من وزير الاسكان والتعمير(م٢).

١٣٨ - تحديد اعمال الاصلاح والصيانة الخاصة بالمصاعد

تشمل أعمال الاصلاح والصيانة الخاصة بالمصاعد ما يأتي:

١ - أعمال الاصلاح الدورى والصيانة الدورية.

٢ - الاصلاحات غير الدورية.

ونعرض لهذه الأعمال بالتفصيل على النحو التالي:

١٣٩ - اولا : اعمال الاصلاح الدورى والصيانة الدورية:

تشمل هذه الأعمال :

(أ) الاصلاح الدورى: هو ازالة أى عطل أو خلل يطرأ دون حاجة إلى قطع غيار.

(ب) الصيانة الدورية هي القيام بأعمال التنظيف والتزليق (التشحيم والتزييت) بصفة دورية.

(م١١ من قرار من وزير الاسكان والتعمير رقم ٢٤١ لسنة ١٩٧٥ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ - م ٢٩ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

١٤٠ - ثانيا : الاصلاحات غير الدورية :

تشمل هذه الاصلاحات ازالة أى عطل أو خلل يطرأ بالمصعد اذا استلزم ذلك تركيب قطع غيار بالمصعد، أيا كانت قيمة قطع الغيار التى يستلزمها الاصلاح.

وهذه الاصلاحات هى التى أطلقت عليها المادة التاسعة من القانون والمادة ٨/٢٥ من اللائحة التنفيذية «أعمال الصيانة العامة».

(أنظر بند ١٤١).

توزيع اعباء الاصلاحات والصيانة :

١٤١ - أولا : أعباء الاصلاحات الدورية والصيانة الدورية :

تستوفى أعباء الاصلاحات الدورية والصيانة الدورية للمصاعد على النحو المنصوص عليه فى المادة التاسعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

ومن ثم فان هذه الأعباء تستوفى من حصيلة نصف الزيادة المنصوص عليها فى المادة (٧) إذا كانت كافية أما اذا لم تف هذه الحصيلة أو اذا كان المبنى لايحتوى على وحدات غير سكنية فتستكمل أو توزع بين الملاك والشاغلين طبقا للنسب الواردة بالمادة التاسعة.

(راجع فى التفصيل الجزء الأول بند ٢٣٦ وما بعده).

١٤٢ - ثانيا : أعباء الاصلاحات غير الدورية:

أوضحنا فى البند السابق أن المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وضعت تنظيما معينا لأعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمبانى وما بها من

مصاعد، مقتضاه استيفاء هذه الأعباء من نصف حصيلة الزيادة المنصوص عليها في المادة(٧) من القانون، فاذا لم تف هذه الحصيلة أو اذا كان المبنى لايحتوى على وحدات غير سكنية تستكمل أو توزع هذه الأعباء بين الملاك والشاغلين على النحو الموضح بالمادة، ولذا فقد نصت المادة في فقرتها الأخيرة على الغاء المادة ١٣ من القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ من تاريخ العمل بالقانون، والتي كانت تنص على أن: «المالك العقار أن يطلب إلى محكمة الأمور المستعجلة المختصة أن توزع بينه وبين المستأجرين ما تحمله من نفقات اصلاح المصعد غير الدورية التي لا تتناسب مع ما يغله العقار ويكون للمحكمة أن توزع تلك النفقات بالنسبة التي تقدرها.

ويجوز بناء على طلب المستأجر وبمراعاة الاعتبارات التي تقدرها المحكمة أن تأمر بأداء نصيبه في النفقات المشار اليها مقسطة لمدة مناسبة». وبهذا الالغاء زال التعارض بين هذه المادة وبين حكم المادة التاسعة لأن المادة الملغاة كانت تجعل نفقات اصلاح المصعد غير الدورية بحسب الأصل على المالك(١).

وبعد ذلك صدرت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ونصت في المادة ٢٥ منها على ما يعتبر من أعمال الصيانة العامة، وأوردت في البند الثامن منها:

«واصلاح وترميم وصيانة خزانات المياه وطلمبات المياه والمصاعد والأعمال والتركيبات الصحية والخارجية للمياه والصرف سواء منها المكشوفة أو المدفونة واستبدال الأجهزة والأدوات والأجهزة التالفة بها» وهذه الأعمال ولاشك تشمل أعمال الاصلاح غير الدورية، أي أن المادة (٢٥) المشار اليها جاءت متفقة مع المادة التاسعة من القانون ومؤكدة لها في أن نفقات اصلاح المصاعد غير الدورية تخضع للتنظيم الوارد بها.

(١) أحمد أبو الوفا ص ٢٥٨.

الا أن الغريب أن المـادة ٣٠ من اللائحة التنفيـذية، عادت ورددت نص الفقرة الأولى من المـادة ١٣ من القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ التى ألغيت بموجب المـادة التاسعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون، أى أنها جعلت ثانية نفقات اصلاح المصاعد غير الدورية بحسب الأصل على عاتق المـالك، ثم أجازت له أن يطلب من القاضى المستعجل أن يوزع بينه وبين المستأجرين ما تحمله من النفقات التى لاتتناسب مع ما يغله المبنى. وهو حكم يتعارض تماما مع نص المـادة التاسعة من القانون. ولمـا كانت القاعدة عند مخالفة تشريع أدنى لتشريع أعلى هى تغليب التشريع الأعلى واهدار التشريع الأدنى، ومن ثم فان حكم المـادة التاسعة من القانون يكون هو واجب التطبيق دون نص المـادة ٣٠ من اللائحة[1].

ويلاحظ أن نص الفقرة الثالثة من المـادة التاسعة الذى يقضى بأن تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق المـلاك وذلك خلال العشر سنوات المنصوص عليها فى المـادة ٦٥١ من القانون المدنى، يسرى على نفقات الاصلاحات غير الدورية للمصاعد الكهربائية.

(راجع فى التفصيل : الجزء الأول بند ٢٣٧).

---

(١) ولايعتبر نص المـادة ٣٠ من اللائحة تطبيقا لنص المـادة ٢٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الخاصة باعادة الحق أو الميزة، لأن هذا النص لايسرى فى حالة ما اذا كان الحرمان من الحق أو الميزة ناشئا عن عدم اجراء عمل من أعمال الترميم والصيانة (راجع فى التفصيل : الجزء الأول الطبعة السادسة بند ٤٦١ - مصطفى مجدى هرجه فى التزامات المؤجر والمستأجر بند ٧٣ ص ١٣١ وما بعدها) ثم أنظر عبد الناصر العطار فى شرح أحكام الايجار ص ٢٤٠ فهو وان كان يرى أن نص المـادة ٢٨ يسرى على الأعمال المذكورة، الا أنه يرى مع ذلك أنه اذا كانت اعادة الميزة التى كان ينتفع المستأجر بها تحتاج إلى ترميم وصيانه دورية أو عامة فانه يجب فى هذه الحالة تطبيق المـادة ٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حيث أنهـا تتضـمن حكمـا خاصـا بالترميمات والصيانة الدورية أو العامة يقدم على الحكم العام الوارد بالمـادة ٢٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة١٩٧٧.

١٤٣ - اصلاح وصيانة المصاعد الكهربائية فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

كان يحكم اصلاح وصيانة المصاعد الكهربائية فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، القانون رقم ٧ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الاسكان والتعمير رقم ٢٤١ لسنة ١٩٧٥ [1]، وتخلص أحكام القانون واللائحة فى هذا الشأن فيما يلى:

١٤٤ - ١ - أعمال الاصلاح الدوري والصيانة الدورية:

وهى الأعمال الموضحة ببند ١٣٩.

وكان المالك هو الملزم بنفقات هذه الأعمال (مفهوم المخالفة لنص المادة ١٣ من القانون).

وهذه الأعمال فى حقيقة الأمر تدخل ضمن مصروفات الاصلاحات والصيانة والإدارة التى يحسب لها نسبة ٣٪ من قيمة المبانى ضمن أجرة المبنى (م١٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

١٤٥ - ٢ - الاصلاحات غير الدورية:

وهى الأعمال الموضحة ببند (١٤٠).

وقد نصت المادة ١٣ من القانون على أنه: «لمالك العقار أن يطلب الى محكمة الأمور المستعجلة المختصة أن توزع بينه وبين المستأجرين ماتحمله من نفقات اصلاح المصعد غير الدورية التى لاتتناسب مع مايغله العقار، ويكون للمحكمة أن توزع تلك النفقات بالنسبة التى تقدرها.

ويجوز بناء على طلب المستأجر وبمراعاة الاعتبارات التى تقدرها المحكمة أن تأمر بأداء نصيبه فى النفقات المشار اليها مقسطة لمدة مناسبة».

---

(١) راجع ما جاء ببند ٣٣ عن قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى وأنظر نص القرار فى قسم التشريعات.

والمستفاد من النص أن المالك هو الملزم أصلا بنفقات اصلاح المصعد غير الدورية. الا أنه يستثنى من هذا الأصل أن تكون نفقات الاصلاح مما لايتناسب مع غلة العقار، فيكون للمالك أن يطلب من القاضى المستعجل توزيع هذه النفقات بينه وبين المستأجرين.

ذلك أنه اذا كانت هذه النفقات لاتتناسب مع ما يغله العقار، كأن يكون ايجار المبنى فى السنة ٥٠٠ جنيه مثلا بينما تبلغ نفقات اصلاح المصعد غير الدورية ٤٥٠ جنيه أو أكثر فانه ليس من العدالة أن يتحمل المالك وحدة هذه النفقات لأنه لن يجنى ربحا يذكر من المبنى.

فاذا اتفق المالك مع المستأجرين على النصيب الذى يتحمله الأخيرون كان اتفاقهم ساريا وحسمت المسألة. أما اذا رفض المستأجرون أو بعضهم تحمل شىء من هذه النفقات أو اختلفوا مع المالك على القدر الذى يتحمله كل منهم، كان للمالك أن يلجأ إلى محكمة الأمور المستعجلة طالبا توزيع هذه النفقات بينه وبين المستأجرين.

والقاضى المستعجل غير مكلف بالتحرى عن شرط الاستعجال فى الدعوى لأن اختصاصه هنا مقرر بنص صريح.

فاذا رأى القاضى المستعجل من ظاهر أوراق الدعوى أن هذه النفقات لاتتناسب مع غلة العقار قضى بتوزيعها بين الملاك والمستأجرين بالنسبة التى يقدرها. ويراعى القاضى فى هذه النسبة قدر المنفعة التى تعود على المستأجر من المصعد فيتحمل هو العبء الأكبر عن غيره من المستأجرين، فالمستأجر الذى يقطن بالدور التاسع أو العاشر مثلا يفيد بالمصعد أكثر من المستأجر الذى يقيم بالدور الثانى أو الثالث. كما يمكن أن يدخل فى تقدير النسبة قيمة الأجرة المربوطة على كل وحدة.

واذا نازع أحد المستأجرين فى قيمة التكاليف كان له الرجوع فى هذا الشأن إلى محكمة الموضوع المختصة.

وغنى عن البيان أن حكم هذه المـادة يقتصر على الحالات التى يتحمل فيها المـالك فعلا تكاليف الاصلاحات التى يقوم بها أما حيث لايتحمل المـالك شيئا – كأن يلزم بتكاليف الاصلاح من يتسبب فيه من الغير – فان المستأجر لايتحمل فى هذه الصورة أية أعباء نتيجة تكاليف الاصلاح.

وأجازت المـادة للقاضى المستعجل بناء على طلب المستأجر أن يأمر بأداء نصيبه فى التكاليف مقسطا لمـدة مناسبة وذلك للاعتبارات التى يقدرها[١] .

١٤٦ - سريان أحكام المادة التاسعة ابتداء من ١٩٨١/٧/٣١:

ألغت الفقرة الأخيرة من المـادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المـادة ٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى ١٩٨١/٧/٣١.

والغاء المـادة ٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . لم يكن بأثر رجعى، لأنه لم يرد نص يقرر هذا الأثر الرجعى والقاعدة العامة فى القانون هو سريانه بغير أثر رجعى، وقد حرص واضع القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على ابراز ذلك بنصه على أن تلغى هذه المـادة «اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون» وكان يكفى لالغاء هذا الحكم النص على الغائه، ولكن زيدت هذه العبارة لتأكيد سريان حكم المـادة ٦١ سالفة الذكر على أعمال الترميم والصيانة التى تمت ابتداء من ١٩٧٧/٩/٩ حتى ١٩٨١/٧/٣٠ ، يؤكد هذا أن النص يتضمن حكما خاصا بتحديد الأجرة فهذه الزيادة تأخذ حكم الأجرة، واتجاه المشرع كان دائما إلى ابقاء أحكام تحديد الأجرة فى القوانين السابقة على ما هى عليه رغم الغاء هذه القوانين[٢] .

---

(١) المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤.

(٢) عبد الناصر العطار فى شرح أحكام الايجار ص ٣٢٥.

مــــــادة (٦٢)

من القانــون رقــم ٤٩ لسـنة ١٩٧٧

يجوز لوزارة الاسكان والتعمير والأجهزة التابعة لها ووحدات الإدارة المحلية والمصارف أن تقرض بشروط ميسرة ملاك المبانى أو شاغليها الخاضعة لأحكام هذا القانون للقيام بترميمها وصيانتها.

ويصـدر بشـروط وقـواعـد الإقـراض قـرار من وزير الإسكان والتعمير بعد الاتفاق مع وزير المـالية.

وتعفى القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق الحجز الإدارى.

ويكون للقروض امتياز على العين التى تم ترميمها أو صيانتها يجىء فى الترتيب مع الامتياز المقرر فى القانون المدنى للمقاولين والمهندسين.

القانــون رقم ١٣٦ لسـنة ١٩٨١

- أورد المـادة (١٠) مـقـابلا لهـذه المـادة، ونصت على الغـاء المـادة الأخيرة وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون.

المـــادة (١٠)

من القانــون رقم ١٣٦ لسـنة ١٩٨١[1]

تكفل الدولة تقديم قروض تعاونية ميسرة لترميم وصيانة المبانى ويكون للقرض وملحقاته امتياز عام على أموال المدين ضمانا للسداد وتكون مرتبة هذا الامتياز تالية للضرائب والرسوم.

(١) وردت فى ثانيا : فى شأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة.

وتعفى القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق الحجز الإدارى.

وتلغى أحكام المادة (٦٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون.

الشـــــرح

اولا : أحكام المادة ٦٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

١٤٧ - حكمة النص :

قصد من هذا النص تشجيع ملاك وشاغلى العقارات على القيام بأعمال الترميم والصيانة اللازمة لهذه العقارات وذلك بتيسير المبالغ التى تستلزمها هذه الأعمال عن طريق القروض بشروط ميسرة، وذلك حتى يمكن الحفاظ على الأرواح والثروة القومية المبنية للبلاد.

١٤٨ - الجهات التى تقوم بالاقراض:

تقوم بالإقراض الجهات الآتية :

١ - وزارة الاسكان والتعمير (وزارة الاسكان والمرافق الآن) والأجهزة التابعةلها.

٢ - وحدات الحكم المحلى (وحدات الإدارة المحلية الآن)، ووحدات الادارة المحلية طبقا للمادة الأولى من القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ (المعدل) باصدار نظم الادارة المحلية هى المحافظات والمراكز والمدن والأحياء والقرى .

٣ - المصارف (البنوك).

١٤٩ - المستفيدون من القروض :

يفيد من القروض ملاك المبانى وشاغلوها، والتى صدر قرار نهائى أو حكم

بترميمها وصيانتها طبقا لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وملاك المبانى وشاغلوها الذين تم الاتفاق بينهم على أعمال الترميم والصيانة اللازمة للمبانى.

ويستوى أن تكون المبانى المشار اليها من المستوى الفاخر أو المستويات الأخرى.

١٥٠ - شروط وقواعد الإقراض :

ترك النص تحديد هذه الشروط والقواعد لقرار يصدر من وزير الاسكان والتعمير بعد الاتفاق مع وزير المالية.

والحكمة من اشتراط اتفاق وزير الاسكان والتعمير مع وزير المالية على شروط وقواعد الاقراض، وهى أن تمويل القروض التى تمنحها جهات الحكومة للغير يجب أن تشرف عليه وزارة المالية سواء من حيث تدبير المال اللازم له أو من حيث تحديد سعر الفائدة التى تسرى على مبلغ القرض وطريقة سداده وضمانات تحصيله.

١٥١ - اعفاء القروض من الضرائب والرسوم:

نصت المادة على اعفاء القروض من جميع الضرائب والرسوم. فتعفى هذه القروض من رسوم توثيق عقودها، ومن رسوم التمغة والشهر العقارى . . . الخ.

١٥٢ - ضمانات تحصيل القروض :

حرص النص على وضع بعض الضمانات للجهة المقرضة فى تحصيل هذه القروض، وتتمثل هذه الضمانات فيما يلى:

١ - تحصيل القروض وملحقاتها بطريق الحجز الادارى. والحجز الادارى طريق للتنفيذ أسرع وأسهل من طريق الحجز القضائى.

٢ - ترتيب حق امتياز للقروض على العين التى تم ترميمها أو صيانتها، يجيء فى الترتيب مع الامتياز المقرر فى القانون المدنى للمقاولين والمهندسين.

وحق الامتياز المقرر للمقاولين والمهندسين نص عليه فى المادة ١١٤٨ مدنى التى تجرى على أن:

«المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين الذين عهد اليهم فى تشييد أبنية أو منشآت أخرى أو فى اعادة تشييدها أو فى ترميمها أو فى صيانتها، يكون لها امتياز على هذه المنشآت، ولكن بقدر ما يكون زائدا بسبب هذه الأعمال فى قيمة العقار وقت بيعه.

ويجب أن يقيد هذا الامتياز، وتكون مرتبته من وقت القيد».

وحق الامتياز يشمل القرض وفوائده، ويكون هذا الحق على ما زاد فى العقار الذى أنفق مبلغ القرض على صيانته أو ترميمه بسبب هذه المصروفات وفى حدود ما يبقى قائما من هذه الزيادة إلى وقت البيع. ويقدر القاضى فى كل حالة على حدة مقدار زيادة القيمة التى يرد عليها هذا الامتياز، وله عند الاقتضاء أن يستعين فى ذلك بأهل الخبرة، أما قول المادة ٤/٦٢ أن هذا الامتياز يرد على العين التى تم ترميمها أو صيانتها، فيرجع كما فى امتياز المقاولين والمهندسين إلى أن قصر الامتياز على قيمة الزيادة لاتظهر الا عند توزيع الثمن. أما قبل ذلك فيعتبر الامتياز كأنه وارد على العقار كله سواء كان ذلك من حيث شهره أو من حيث مباشرة اجراءات نزع الملكية[1].

١٥٣ - حكم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩:

كانت تقابل المادة (٦٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، المادة (٣٧) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والتى تجرى على أن:

---

(١) مرقس جـ٢ الطبعة السابعة ص ٥٧٤.

«يجوز لوزارة الاسكان والمرافق والمؤسسات العامة التى تشرف عليها، كما يجوز بقرار من وزير الاسكان والمرافق بعد الاتفاق مع جهات أخرى أن تقرض ملاك المبانى الخاضعة لأحكام هذا القانون للقيام بترميمها وصيانتها.

ويصدر بشروط وقواعد الاقراض قرار من وزير الاسكان والمرافق بعد الاتفاق مع وزير الخزانة.

وتعفى القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق الحجز الادارى. ويكون للقروض امتياز على العين التى تم ترميمها أو صيانتها يجىء فى الترتيب مع الامتياز المقرر فى القانون المدنى للمقاولين والمهندسين».

غير أن القرار الوزارى المشار اليه والذى يتضمن شروط وقواعد الاقراض لم يصدر.

ثانيا: احكام المادة ١٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

١٥٤ - تقديم قروض تعاونية ميسرة لترميم وصيانة المبانى:

نصت المادة على أن تكفل الدولة تقديم قروض تعاونية ميسرة لترميم وصيانة المبانى.

وقد أوردت المادة بعض الأحكام العامة لهذه القروض، بينما تضمنت اللائحة التنفيذية للقانون عند صدورها بالقرار الوزارى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ أحكامها التفصيلية بالفصل الثالث (فى شأن القروض التعاونية) الذى اشتمل على المواد من (٣١ - ٥٠)، وقد عدلت المادة ٣١ من اللائحة بالقرار الوزارى رقم ٧١ لسنة ١٩٨٢ ثم بالقرار الوزارى رقم ٢٤٢ لسنة ١٩٨٢، ثم صدر بعد ذلك القرار الوزارى قم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الاقراض الميسر لاغراض الاسكان الشعبى ونصت المادة الأولى منه على الغاء الفصل الثالث من القرار الوزارى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ (اللائحة التنفيذية) والقرار الوزارى رقم ٧١ لسنة ١٩٨٢، والقرار الوزارى رقم ٢٤٢ لسنة ١٩٨٢ وكل حكم

مخالف لأحكامه، ثم ألغيت بعض مواد القرار رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ سالف الذكر بالقرار الوزارى رقم ١٦ لسنة ١٩٨٣ بتنظيم الاقراض الميسر لأغراض ترميم المبانى، ثم عدلت بعض مواده والجدول الملحق به بالقرار رقم ١٩٢ لسنة ١٩٨٣[1]، ثم عدل بالقرارات الوزارية رقم ١٨٩ لسنة ١٩٨٤، ٢١٨ لسنة ١٩٨٤، ٤١٦ لسنة ١٩٨٧، ١٣٠ لسنة ١٩٨٨، ٢٩٦ لسنة ١٩٨٩[2]، ٢٩٧ لسنة ١٩٨٩.

وسنعرض لأحكام هذه القروض على ضوء القرار الوزارى ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ (المعدل).

١٥٥ - الجهات التى تقوم بالاقراض:

لم تحدد المادة العاشرة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الجهات التى تقوم بالاقراض لأغراض ترميم وصيانة المبانى، وكانت المادة ٣١ من اللائحة التنفيذية للقانون المعدلة بالقرار الوزارى رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٨٢ تحدد الجهات التى تقوم بتقديم قروض ميسرة لمواجهة تكليف ترميم المساكن وصيانتها، بالوحدات المحلية. والوحدات المحلية هى المحافظات والمراكز والمدن والأحياء والقرى (راجع بند ١٤٨)، ثم نصت المادة ٤٢ من اللائحة على أن تتولى الجهات التى يصدر بتحديدها قرار من وزيرى المالية والاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالاسكان توفير التمويل اللازم للوحدات المحلية المختصة للإقراض ثم ألغيت المادتان سالفتا الذكر بالقرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الاقراض الميسر لأغراض الاسكان الشعبى (م٢٢)، الا أن المادتين الأولى والثالثة عشرة من القرار الأخير أعادتا النص على الحكمين اللذين كانا منصوصا عليهما بالمادتين ٣١، ٤٢ من اللائحة، فجرت المادة الأولى على أن «.... وكذلك الحصول على قروض ميسرة من الوحدات المحلية المختصة

---

(١) وهو خاص بتنظيم الاقراض الميسر لأغراض ترميم المبانى.

(٢) وهو خاص بتنظيم الاقراض الميسر لأغراض ترميم المبانى.

لمواجهة تكاليف ترميم المساكن وصيانتها ... إلخ» ، كما نصت المادة الثالثة عشرة على أن «تتولى الجهات التى يصدر بتحديدها قرار من وزيرى المالية والاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالاسكان توفير التمويل اللازم للوحدات المحلية المختصة لاقراض شاغلى أو ملاك المبانى لترميمها وصيانتها ...الخ» ، وبعد ذلك ألغيت المادة الأخيرة بمقتضى القرار الوزارى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٨٣ بتنظيم الاقراض الميسر لأغراض ترميم المبانى (م١٣) ، واكتفى هذا القرار بالنص فى مادته الثانية على أنه فى تطبيق أحكام المادة ١٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار يعتبر كل من البنك العقارى المصرى والبنك العقارى العربى من أجهزة الدولة المختصة بتقديم القروض الميسرة لأغراض الترميم، وأخيرا ألغى القرار رقم ١٠٦ لسنة ١٩٨٣ بموجب القرار الوزارى رقم ٢٩٦ لسنة ١٩٨٩ ، ونصت المادة الرابعة من هذا القرار على أن يخصص بنك التعمير والإسكان نسبة من القروض الميسرة التى تتيحها الدولة لأغراض الإقراض الميسر للإسكان الشعبى فى حدود(١٠ ٪) وذلك للاقراض لأغراض ترميم وصيانة المبانى السكنية والحفاظ عليها.

١٥٦ - المستفيدون من القروض :

حددت المستفيدين من القروض، المادة الأولى من القرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ (بتنظيم الاقراض الميسر لأغراض الاسكان الشعبى) بالجمعيات التعاونية للبناء والاسكان، والأفراد وطبقا للمادة(٢١) من القرار المذكور تعامل صناديق التأمين الخاصة وصناديق الاسكان معاملة الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان، ومن ثم تفيد الصناديق المذكورة من قروض الترميم والصيانة.

والأصل أن يكون القرض للمالك، أما اذا لم يقم المالك بتنفيذ القرار الصادر بالترميم الشامل (التنكيس) خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدوره، جاز لذوى الشأن من الشاغلين الحصول على القرض الميسر لإجراء أعمال الترميم

الشامل على نفقة المـالك، على أن يسترد ما أنفقه وفقا لمـدة القرض وعدد أقساطه وعائد استثماره (م٣ من القرار الوزارى ٢٩٦ لسنة ١٩٨٩).

ويجوز لشاغلى العقارات أو لأى منهم التقدم بطلب للوحدة المحلية لمعاينة العقار وتقرير مايلزم فى شأن ترميمه وصيانته. وفى حالة عدم قيام المـالك بتنفيذ الأعمال الموافق عليها من الوحدة المحلية يجوز لكل ذى شأن من الشاغلين أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة إلى الحصول على موافقة المـالك. وفى هذه الحالة يجوز للشاغل الحصول على القرض الميسر طبقا لأحكام هذا القرار وللبنك (بنك التعمير والإسكان) أن يتقاضى أقساط القرض وعائد استثماره منه، وللشاغل الرجوع على المـالك قضائيا بقيمة ما يلتزم به قانونا من هذه المبالغ (م٥ من القرار الوزارى رقم ٢٩٦ لسنة ١٩٨٩).

١٥٧ - *المبانى التى تخضع لنظام القروض:*

لم تضع المـادة العاشرة من القانون ثمة شروط يجب توافرها فى المبانى التى تخضع لنظام قروض الصيانة والترميم. وكان المستفاد من اللائحة التنفيذية للقانون أنها تشترط فى المبانى التى تخضع لنظام القروض المذكورة أن تكون من المبانى السكنية، فقد نصت المـادة ٣١ منها على أن «... كما يكون لهم الحصول على قروض ميسرة من الوحدات المحلية المختصة لمواجهة تكاليف ترميم المساكن وصيانتها» كما أن المـادة ٤٢ منها التى تناولت التمويل اللازم للاقراض وترتيب حق الامتياز للقرض وملحقاته، جاءت تحت بند «ثانيا: فى الاقراض لترميم وصيانة المساكن». وعلى ذلك فكانت لاتفيد من القروض المذكورة المبانى المشغولة فى أغراض غير سكنية كالمحال والمكاتب، أما اذا كان المبنى يشمل وحدات سكنية وأخرى غير سكنية فان المبنى - فى رأينا - كان يفيد من القروض لأن أعمال الترميم والصيانة تعود بالنفع على المبنى جميعه، الا اذا كان المبنى عبارة عن عمارة بها عدة أبنية أو

أقسام مستقلة بعضها عن بعض، وكانت الوحدات السكنية فى أحد هذه الأبنية أو الأقسام، فان القروض تقتصر على هذا البناء أو القسم فقط.

وكانت اللائحة التنفيذية لم تستثن مبانى الاسكان الفاخر من الافادة بقروض الترميم والصيانة، على نحو مانصت عليه بالنسبة للقروض اللازمة لانشاء المبانى المذكورة أو تعليتها أو استكمالها أو التوسع فيها (م٣١ من اللائحة).

وقد ألغيت المادتان ٣١، ٤٢ من اللائحة التنفيذية بالقرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ «بتنظيم الاقراض الميسر لأغراض الاسكان الشعبى»، وواضح من تسمية القرار المذكور أن الاقراض قاصر على ترميم وصيانة الاسكان الشعبى، وبذلك يخرج عن نطاقه - كما كان الحال فى ظل المادتين ٣١، ٤٢ من اللائحة التنفيذية - المبانى المشغولة فى غير الأغراض السكنية، أما اذا كان المبنى يشمل وحدات سكنية وأخرى غير سكنية فانه يسرى عليه ما ارتأيناه فى ظل المادتين ٣١، ٤٢ من اللائحة على النحو الذى ذكرناه.

وقد أكدت الفقرة الأولى من المادة الأولى من القرار الوزارى المعنى السابق بقولها (.... وكذلك الحصول على قروض ميسرة من الوحدات المحلية المختصة لمواجهة تكاليف ترميم المساكن وصيانتها).

وقد عرفت الفقرة الثانية من المادة المذكورة الاسكان الشعبى فى مفهوم أحكام الفقرة الأولى بأنه جميع مستويات الاسكان عدا الفاخر منها وذلك وفقا للمعايير والمواصفات المنصوص عليها فى المواد ٣، ٤، ٥، ٦ من القرار رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ (اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

كما أفصحت عن المعنى السابق المادة الرابعة من القرار الوزارى رقم ٢٩٦ لسنة ١٩٨٩ بقولها (يخصص بنك التعمير والإسكان نسبة من القروض الميسرة التى تتيحها الدولة لأغراض الإقراض الميسر للإسكان

الشعبى فى حدود (١٠٪) وذلك للإقراض لأغراض ترميم وصيانة المبانى السكنية والحفاظ عليها، ويكون الإقراض لأغراض الترميم والصيانة لمدة لاتجاوز عشر سنوات ... الخ).

١٥٨ - إجراءات القروض:

نصت على إجراءات القروض المواد (٣) وما بعدها من القرار الوزارى رقم ٢٩٦ لسنة ١٩٨٩ - الذى حل محل القرار الوزارى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٨٣ - وهى تخلص فيما يلى:

١ - يقدم طلب القرض من المالك إلى بنك التعمير والإسكان متضمنا البيانات اللازمة عن العقار وموقعه ومصحوبا بالمستندات الآتية:

(أ) القرار الصادر من الوحدة المحلية المختصة ويقدم فى حالة الترميم الشامل للعقار (التنكيس).

(ب) تقرير تفصيلى من مهندس نقابى مدنى أو عمارة يتضمن وصف المبنى وموقعه ووصف الأجزاء التى تحتاج إلى الترميم أو الصيانة والأعمال اللازمة لجعل المبنى صالحا للغرض المخصص من أجله وبأمان وطريقة التنفيذ والتكلفة التقديرية للأعمال اللازم إجراؤها.

(جـ) خريطة مساحية مبين عليها موقع العقار.

(د) المستندات الدالة على ملكية العقار (م٢).

٢ - إذا لم يقم المالك بتنفيذ القرار الصادر بالترميم الشامل (التنكيس) خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدوره، يجوز لذوى الشأن من الشاغلين الحصول على القرض الميسر لإجراء أعمال الترميم الشامل على نفقة المالك، على أن يسترد ما أنفقه وفقا لمدة القرض وعدد أقساطه وعائد استثماره. (م٣) .

٣ - يجوز لشاغلى العقارات أو لأى منهم التقدم بطلب للوحدة المحلية

لمعاينة العقار وتقرير مايلزم فى شأن ترميمه وصيانته. وفى حالة عدم قيام المالك بتنفيذ الأعمال الموافق عليها من الوحدة المحلية يجوز لكل ذى شأن من الشاغلين أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك.

وفى هذه الحالة يجوز للشاغل الحصول على القرض الميسر طبقا لأحكام هذا القرار ولبنك التعمير والإسكان أن يتقاضى أقساط القرض وعائد استثماره منه، وللشاغل الرجوع على المالك قضائيا بقيمة ما يلتزم به قانونا من هذه المبالغ.

١٥٩ - المقصود بأعمال الترميم الشامل للمبانى:

نصت المادة الأولى من القرار الوزارى رقم ٢٩٦ لسنة ١٩٨٩ بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض ترميم المبانى، على أنه فى تطبيق أحكام هذا القرار يقصد بأعمال الترميم الشامل للمبانى ما يأتى:

١ – تدعيم وترميم الأساسات المعيبة.

٢ – ترميم الشروخ بمبانى الحوائط وتنكيس الأجزاء المتآكلة والمتفككة منها.

٣ – تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الميل أو التشريخ أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات والكوابل الحاملة لها.

٤ – تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى.

٥ – إصلاح وترميم التلفيات فى أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ والأسطح الذى يؤدى إلى تسرب المياه للحوائط أو لأجزاء المبنى وبصفة خاصة الأساسات.

٦ – استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهياكل الحاملة لها.

٧ – إصلاح واستبدال التالف من الأعمال والتركيبات الكهربائية

الرئيسية التى يكون من شأنها أن تؤدى إلى حوادث أو حريق أو تعريض الأرواح للخطر.

٨ - إصلاح وترميم خزانات المياه وطلمبات المياه والمصاعد والأعمال والتركيبات الصحية الخارجية للمياه والصرف سواء منها المكشوفة أو المدفونة واستبدال الأجهزة والأدوات والأجزاء التالفة بها.

٩ - أعمال الإصلاحات الخاصة بمدخل المبنى.

١٦٠ - صرف القرض وسداده :

أوضح أحكام صرف القرض وسداده القرار الوزارى رقم ٢٩٦ لسنة ١٩٨٩ فنص على الأحكام التالية:

١ - يخصص بنك التعمير والإسكان نسبة من القروض الميسرة التى تتيحها الدولة لأغراض الاقراض الميسر للإسكان الشعبى فى حدود (١٠ ٪) وذلك للإقراض لأغراض ترميم وصيانة المبانى السكنية والحفاظ عليها، ويكون الإقراض للترميم والصيانة لمدة لاتجاوز عشر سنوات وبعائد استثمار مقداره(٥ ٪).

ويقوم البنك بمعاينة العقار وتحديد مبلغ القرض على ضوء المعاينة (م١/٤، ٢).

٢ - تكون قيمة القرض فى حدود قيمة أعمال الترميم والصيانة الدورية وبما لايجاوز مثلى أجرة العقار لمدة عشر سنوات ويصرف على دفعات وفقا لما يتم الاتفاق عليه (م١/٧).

وعلى بنك التعمير والإسكان التحقق من مدى تقدم الأعمال(م٢/٧).

٣ - يستهلك القرض وعائد استثماره خلال مدة أقصاها عشر سنوات تبدأ من السنة التالية لمنح القرض(م٨).

٤ - يضع مجلس إدارة البنك القواعد والضمانات اللازمة لسداد القروض وعائد استثمارها (م١/٩).

ويتم صرف القرض على دفعات من البنك مباشرة للمقاول وذلك بموجب مستخلصات معتمدة من المالك أو من الشاغل طبقا للمادة (٥) والمهندس المشرف على التنفيذ وبعد مراجعة مهندس البنك (م٢/٩).

٥ - إذا تأخر المدين فى أداء أى قسط أو عائده حلت باقى الأقساط وفى هذه الحالة يسرى عائد استثمار يعادل سعر الفائدة المعلن من البنك المركزى المصرى وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد دون حاجه إلى تنبيه أو انذار أو حكم قضائى أو أية إجراءات أخرى (م١٠).

٦ - يسدد القرض وعائد استثماره على عشرة أقساط سنوية على الأكثر ويستحق القسط الأول بعد مضى سنة من تاريخ صرف أول دفعه إلا إذا رغب المدين فى السداد على دفعات تستحق لفترات تقل عن سنة (م١١).

١٦١ - اعفاء القروض من الضرائب والرسوم:

نصت المادة (١٠) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على إعفاء القروض التعاونية الميسرة لترميم وصيانة المبانى من جميع الضرائب والرسوم.

وقد رددت هذا الحكم المادة ٤/٤ من القرار الوزارى رقم ٢٩٦ لسنة ١٩٨٩.

وعلى هذا فإن هذه القروض تعفى من رسوم توثيق عقودها، ومن رسوم التمغة والشهر العقارى ... إلخ.

١٦٢ - ضمانات القروض:

وضعت المادة العاشرة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والمادة الرابعة من القرار الوزارى رقم ٢٩٦ لسنة ١٩٨٩ بعض الضمانات للجهة المقرضة فى استيفاء القروض التى تتعاقد عليها مع المستفيدين هى:

١ - ترتيب حق الامتياز العام للقرض وملحقاته على أموال المدين ضمانا للسداد وتكون مرتبة هذا الامتياز تالية للضرائب والرسوم. (م١٠ من القانون، م٤ من القرار الوزارى).

فالامتياز يشمل القرض وعائد استثماره وقد تناولت المادة ١١٣٩ مدنى أحكام حق الامتياز المقرر للضرائب والرسوم فنصت على أن:

«المبالغ المستحقة للخزانة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى من أى نوع كان، يكون لها امتياز بالشروط المقررة فى القوانين والأوامر الصادرة فى هذا الشأن.

وتستوفى هذه المبالغ من ثمن الأموال المثقلة بهذا الامتياز فى أية يد كانت قبل أى حق آخر، ولو كان ممتازا أو مضمونا برهن رسمى عدا المصروفات القضائية».

٢ - تحصيل القروض وملحقاتها بطريق الحجز الادارى. (م١٠ من القانون، م٤ من القرار الوزارى).

(راجع أيضا بند ١٥٢).

١٦٣ - ضمانات فى تنفيذ أعمال الترميم:

حرصا من المشرع على ألا يساء انفاق قروض الترميم، نتيجة تنفيذ أعمال الترميم دون اشراف فنى فلا يؤدى القرض الغرض منه نص القرار الوزارى رقم ٢٩٦ لسنة ١٩٨٩ فى مادته السادسة على أن:

«يكون تنفيذ أعمال الترميم وغيرها من أعمال الاصلاحات تحت إشراف مهندس نقابى مدنى أو عمارة.

ويقدم الطالب (المالك أو الشاغل) تعهدا كتابيا من المهندس الذى اختاره يلتزم فيه بالاشراف على التنفيذ.

وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يرفض استخدام مواد بناء أو غيرها غير مطابقة للمواصفات وعليه أن يخطر المالك أو الوحدة المحلية أو الشاغل كتابة بذلك وبأية أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها.

وتحدد مسئولية المهندس والمقاول وفقا لأحكام المـادة ٦٥١ من القانون المـدني».

١٦٤ - سريان أحكام القروض الواردة بالقرار الوزاري رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ على القروض السابقة:

نصت المـادة (٢٠) من القرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ على أن تسرى أحكام هذا القرار على جميع القروض التى لم يتم شهر حق الرهن أو الامتيـاز الخـاص بها أمام مصـلحة الشـهر العقارى والتوثيق حتى العمل بهـذا القـرار.

ومفاد ذلك أن قروض الترميم والصيانة السابقة على العمل بالقرار المذكور، تخضع للأحكام الخاصة باجراءات القرض وتمويله وصرفه وسداده وضمانات استيفائه وضمانات تنفيذ أعمال الترميم المخصص لها القرض، المنصوص عليها بالقرار المذكور طالمـا لم يتم شهر حق الرهن أو الامتياز الخاص بها أمام مصلحة الشهر العقارى والتوثيق حتى تاريخ العمل بالقرار[١].

وقد سبق ورود نص مماثل للمـادة المذكورة باللائحة التنفيذية للقانون (م٤٩).

١٦٥ - تقييم نظام الاقراض:

لاشك أن فى صرف القرض على دفعات من البنك إلى المقاول بموجب مستخلصات معتمدة من المـالك أو من الشاغل والمهندس المشرف على التنفيذ وبعد مراجعة مهندس البنك، ما يعرقل سرعة إتمام أعمال الترميم

(١) نشر القرار بالوقائع المصرية العدد ٢٢٩ فى ١٩٨٢/١٠/١٠ ولم يحدد القرار ميعادا لسريانه، ومن ثم فانه يسرى بعد شهر من اليوم التالى لتاريخ النشر (م١٨٨ من الدستور).

والصيانة رغم ماقد يترتب على التأخير فى إنجازها من خطورة على الأرواح والأموال، فضلا عن أنه لن يتأتى اتمام هذه الأعمال فى المدة التى يحددها قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط النهائى أو حكم المحكمة بحسب الأحوال، وكنا نفضل - لتلافى ذلك - أن يسلم القرض دفعة واحدة الى احدى شركات القطاع العام المتخصصة فى أعمال البناء ويعهد اليها بتنفيذ الأعمال المطلوبة فى المدة المحددة بقرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة.

مادة (٦٣)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

إذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه حرر محضر إدارى بأسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بإخطارهم بالإخلاء فى المدة التى تحددها فإذا لم يتم الاخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الادارى ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين بعد ترميمها دون حاجة إلى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناع المالك.

وتضاف الأجرة خلال فترة الإخلاء إلى تكاليف الاصلاح اللازمة لتنفيذ أعمال الترميم والصيانة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة.

ولا يجوز مد هذه المدة إلا بقرار من الجهة المذكورة، وفى هذه الحالة يجوز لشاغل العين التظلم من القرار أمام رئيس المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من هذا القانون.

وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانوناً ولا يجوز للمالك أن يغير فى معالم العين كل ذلك ما لم يبد المستأجر رغبته فى إنهاء العقد خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ اخطاره بقرار الاخلاء المؤقت.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى. مع تفصيل بالنسبة لتطبيق الفقرة الثانية من المادة سنعرض له فى بند (١٧١).

الشـــرح

١٦٦- حق الجهة الإدارية في إخلاء المبنى مؤقتا إذا اقتضت اعمال الترميم او الصيانة ذلك:

أجازت الفقرة الأولى من المادة للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم

إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه إذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة ذلك، كأن يكون هناك خطر على أرواح الشاغلين إذا ظلوا شاغلين للمبنى أثناء إجراء هذه الأعمال.

وتقوم الجهة الإدارية بذلك اما من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المالك. وعادة يتضمن ترخيص الترميم عبارة تنص على أن على المالك اتخاذ اللازم لسلامة المبنى والمباني المجاورة وحياة السكان والجيران والمارة وأنه مسئول عن حدوث أي ضرر، وهذه العبارة لا تنفي مسئولية الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عن اتخاذ اللازم لإخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه إذا كان هناك خطر عليهم من أعمال الترميم[1].

إجراءات الاخلاء:

١٦٧-١- تحرير محضر إداري بأسماء المستأجرين الفعليين:

على الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إذا رأت أن أعمال الترميم أو الصيانة تقتضي إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه، أن تحرر محضراً إدارياً بأسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم، والمقصود بأسماء المستأجرين الفعليين الذين يتضمنهم المحضر دون سواهم هم المستأجرون شاغلو العقار بمقتضى عقود ايجار[2]، ذلك أن هؤلاء هم الذين تتعلق لهم حقوق على العقار أخصها حق العودة إليه حتى لا يندس غيرهم بغية اكتساب حق أو حقوق عليه ليست لهم قانوناً[3].

وقد جاء بتقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب عن مشروع المادة أنه:

---

(١) العطار في تشريعات تنظيم المباني ص١١٨.

(٢) مرقس جـ ٢ الطبعة الثامنة ص٧٢٤ هامش (٣١).

(٣) عتبر طبعة ١٩٧٧ ص١٧٤.

«ورد بالمشروع أنه إذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه حرر محضر ادارى بأسمائهم، وقد ارتأت اللجنة أن يكون المحضر بأسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم».

وهذا المحضر إما أن تحرره الجهة المختصة بشئون التنظيم بنفسها أو تعهد إلى الشرطة بتحريره.

١٦٨-٢- إخطار الشاغلين الفعليين بالإخلاء في المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم:

يجب على الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بعد تحرير المحضر الإدارى سالف الذكر أن تقوم بإخطار شاغلى العقار الفعليين وهم من وردت أسماؤهم بالمحضر، بالإخلاء فى مدة تحددها لذلك.

ولم يحدد النص طريقة الإخطار، ومن ثم فإنه يجوز أن يتم بأى طريقة، فيمكن أن يكون بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول. كما يمكن أن يكون بإشارة تليفونية ترسل إلى الشاغلين الفعليين عن طريق الشرطة ويوقع عليها منهم بالعلم.

ويجب أن يتضمن الاخطار مدة يتم الإخلاء خلالها، وهذه المدة تحددها الجهة الإدارية المختصة وتخضع لتقديرها.

١٦٩-٣- تنفيذ الإخلاء بالطريق الإدارى:

إذا لم يقم شاغلو العقار بإخلاء العقار بعد انقضاء المدة المحددة بإخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، جاز لهذه الجهة تنفيذ الإخلاء بالطريق الادارى، أى عن طريق الشرطة دون استصدار حكم بذلك من القضاء.

١٧٠- حق شاغلي العين في العودة إليها بعد اجراء الترميم:

لشاغلي العين الحق في العودة إليها بعد إجراء الترميم، ولا يشترط لعودتهم موافقة المالك.

فإذا لم يوافق المالك على عودتهم قامت الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بتمكينهم من العودة بالطريق الإداري أي عن طريق الشرطة.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١ - «النص في المادة ٣٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه «إذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه حرر محضر إداري بأسمائهم ولشاغلي البناء الحق في العودة إلى العين بعد ترميمها دون حاجة إلى موافقة المالك، وتعتبر العين خلال هذه المدة في حيازة المستأجر قانوناً، ولا يجوز للمالك أن يغير في معالم العين، كل ذلك ما لم يبد المستأجر رغبته في إنهاء العقد» يدل على أن مؤدى الإخلاء المؤقت أن يظل شاغل العين محتفظاً بها، وأنه يحق له العودة إلى شغلها بمجرد انتهاء أعمال الصيانة والترميم، وأنه لا يجوز للمالك في فترة الإخلاء المؤقت القيام بأي تغيير في معالم العين إضراراً بشاغليها».

(طعن رقم ١١٠٩ لسنة ٤٨ق - جلسة ١٩٧٩/٥/١٢)

٢- «خول المشرع شاغلي المبنى الذي اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة إخلاءه مؤقتاً من شاغليه الحق - بمقتضى المادة ٦٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعة الدعوى - العودة إلى العين بعد ترميمها دون حاجة إلى موافقة المالك، واعتبر العين خلال فترة الإخلاء في حيازة المستأجر قانوناً، ما لم يبد رغبته في إنهاء العقد خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت».

(طعن رقم ١٤٠٦ لسنة ٥٢ق - جلسة ١٩٨٩/٢/٥)

١٧١- اجرة العين خلال فترة الإخلاء:

نصت الفقرة الثانية من المادة على أن تضاف أجرة العين فى فترة الاخلاء - وهى الفترة التى تحددها الجهة الإدارية لاجراء أعمال الترميم والصيانة - إلى تكاليف الإصلاح اللازمة لتنفيذ أعمال الترميم والصيانة.

ومعنى ذلك أن قيمة الزيادة فى الأجرة السنوية التى يستحقها المالك مقابل تكاليف الترميم والصيانة، تكون فى حالة إخلاء العين عبارة عن ٢٠٪ من مجموع تكاليف الترميم والصيانة وأجرة العين فى فترة الإخلاء.

(راجع بند ١١٥).

وهذا الحكم يتضمن توفيقاً بين صالح المالك وصالح المستأجر، لأن فى حرمان المالك من الأجرة فى مدة الاخلاء خسارة له ذلك أن العين تعتبر خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانوناً، وللمستأجر حق العودة إليها بالأجرة المحددة، كما أن فى تحميل المستأجر بالأجرة اجحاف بحقوقه لأنه لا ينتفع بالعين بالفعل وقد يضطر إلى استئجار مسكن يقيم فيه خلال هذه المدة.

أما عن كيفية استيفاء المالك لأجرة مدة الإخلاء فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فالجلى مما تقدم أن نص المادة ٦٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ جعل أجرة مدة الإخلاء فى حكم تكاليف الترميم والصيانة وأجرى عليها حكمها فى طريقة استيفاء المالك لها فأخضعها لحكم المادة ٦١ من القانون.

ومن ثم فإن المادة التاسعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التى حلت محل المادة ٦١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من تاريخ العمل بالقانون تكون هى واجبة التطبيق بالنسبة لأجرة مدة الإخلاء، ومن ثم فإن المالك يقوم

باستيفاء هذه الأجرة طبقاً للتنظيم المنصوص عليه فيها، وقد يؤدى ذلك إلى توزيع الأجرة بين المالك والشاغلين بالتفصيل الوارد بالمادة التاسعة سالفة الذكر.

١٧٢- تحديد مدة الإخلاء:

تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تحديد مدة الاخلاء وهى المدة اللازمة لإجراء أعمال الترميم والصيانة[١].

ولهذه الجهة أن تمد المدة المذكورة. وقد أجازت الفقرة الثالثة من المادة لشاغل العين أن يتظلم من قرار المد أمام رئيس المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتى يلحق بتشكيلها مهندس عند نظر الطعون فى قرارات لجان تحديد الأجرة. ويظل الاختصاص لهذه المحكمة أيضاً بعد العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

غير أنه اذا اختار مستأجر العين وقت تقرير إخلائها المؤقت انهاء عقده طبقاً لحكم الفقرة الرابعة من المادة ٦٣ فلا يكون له حق التظلم من قرار المد. فاذا شغلها مستأجر آخر كان له حق الطعن فى قرار مد المهلة لأنه سيضار من زيادة الأجرة فى حالة سريان المادة ٦٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن تحمل جزء من التكاليف فى حالة سريان المادة التاسعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١[٢].

ومما يؤيد هذا النظر أن النص لم يحدد ميعاداً لهذا التظلم ينغلق بانقضائه ولو قصد المشرع قصر حق التظلم على *مستأجر العين وقت تقرير إخلائها*

---

(١) كما أن هذه المدة قد تكون المدة التى تحددها الجهة الادارية المذكورة فى تقريرها الذى ترفعه إلى لجنة المنشآت الآيلة للسقوط قبل اصدار قرارها. (راجع شرح المادة ٥٦).

(٢) العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص١١٨ – مرقس جـ ٢ الطبعة الثامنة ص٧٢٦.

لحدد له ميعاداً، كما فعل فى الفقرة التالية إذ حدد للمستأجر ان شاء انهاء العقد والتحرر من الأعباء التى يفرضها عليه، مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ اخطاره بقرار الاخلاء المؤقت[1].

ورغم أن النص لم يخول سوى شاغل العين حق التظلم فى قرار المد إلا أنه يجوز للمالك أو المؤجر التظلم من هذا القرار إذا كان له مصلحة فى هذا التظلم طبقاً للقواعد العامة[2].

ويقدم التظلم بعريضة إلى رئيس المحكمة المنصوص عليها هى المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ويفصل فى التظلم دون مرافعة، ويكون قراره فى التظلم نهائياً.

ويلاحظ أن الحق فى الطعن قاصر على الطعن فى القرار الصادر بمد مدة الإخلاء، أما القرار الصادر بتحديد مدة الإخلاء والذى يتضمنه الإخطار بالإخلاء، فهو غير قابل للطعن، ولو شاء المشرع أن يجعل هذا القرار قابلاً للطعن لنص على ذلك صراحة كما فعل بالنسبة للقرار الصادر بمد مدة الإخلاء[3].

١٧٣- هل يجوز اللجوء إلى القاضى المستعجل لإخلاء الشاغلين من العين؟

القواعد الموضوعية الخاصة بإخلاء المستأجر مؤقتاً لإجراء الترميمات أو الصيانة اللازمة لحفظ العين وصيانتها لا تحرم القضاء المستعجل من اختصاصه بهذا الأمر عند توافر شرطى اختصاصه (الاستعجال وعدم المساس بالموضوع). فاجراء تلك الترميمات أو الصيانة جبراً عن المستأجر أو الزامه بالإخلاء مؤقتاً لإجرائها قد يتم وفقاً للقواعد الموضوعية التى أشرنا إليها أو يتم بناء على طلب،

---

(١) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص٧٢٦.

(٢) العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص١١٨ الهامش.

(٣) عكس ذلك العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص١١٨.

المؤجر عن طريق القضاء المستعجل. فله أن يلجأ للقاضى المستعجل للتصريح له بإجراء الترميم والصيانة، اما بتمكينه من ادخال العمال والأدوات إلى العين لذلك الغرض واما باخراج المستأجر من العين لتنفيذها، وذلك حسب جسامة أعمال الترميم والصيانة وظروف اجرائها، فإذا كانت هذه الأعمال من الاتساع والشمول بحيث لا يمكن اجراؤها فى العين إلا إذا أخليت مؤقتاً من المستأجر وكانت شاملة لإجراء لا يتصور معها امكان شغل المستأجر للعين أثناء إجرائها فإن المؤجر يستطيع أن يطلب إخلاء المستأجر من العين للمدة اللازمة لإجرائها، أما إذا كانت الأعمال اللازمة مما يجوز اجراؤه دون اخراج المستأجر من العين، فان القاضى المستعجل يكتفى بتمكين المالك من ادخال العمال والأدوات اللازمة لاجراء هذه الأعمال وللمدة الكافية لإجرائها ويقضى القاضى المستعجل فى طلب المالك من ظاهر المستندات التى يقدمها. فإذا كان واضحاً من ظاهر المستندات أن العين تحتاج إلى الترميم أو الصيانة على الوجه الذى يطلبه المالك اجابة إلى طلبه. ويجوز أن يأمر بأن يتم التنفيذ تحت اشراف خبير تندبه المحكمة[1]. أما إذا كان ظاهر المستندات غير واضح فى الدلالة على ما تقدم حكم القاضى بعدم اختصاصه[2].

---

(١) راتب وكامل قضاء الأمور المستعجلة الكتاب الأول الطبعة السابعة ١٩٨٥ ص٦٢٥ وما بعدها.

(٢) ويذهب رأى فى الفقه إلى أنه إذا كان ظاهر المستندات غير واضح فيما يذهب إليه المالك فان القاضى المستعجل يملك اصدار حكم فرعى بندب خبير لمعاينة العقار المؤجر واثبات حالة الخلل الموجودة بكل ومعرفة الأعمال المطلوب إجراؤها وما إذا كانت ضرورية ومستعجلة لصيانة العقار من عدمه، وهل يقتضى الأمر القيام بها حالاً أم لا، والمدة اللازمة لاجرائها، وهل يستلزم اجراؤها اخراج المستأجر من العين أم يجوز اتمامها أثناء شغله لها، والمدة اللازمة لذلك فى الحالتين. وبعد أن يقدم الخبير تقريره يقضى القاضى المستعجل فى الدعوى حسبما يستبين منه، فان أيد الخبير المالك فى مدعاه كاملاً قضى له بطلباته «كأن يطلب المالك اخراج المستأجر لمدة ثلاثة أشهر مثلاً ويجئ التقرير مشيراً إلى وجود أعمال ترميم أو صيانة مستعجلة لازمة للعقار وتستلزم اخراج السكان لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ الاخلاء» وان أيده فيها تأييداً جزئياً قضى له حسب المقام «كأن يذكر الخبير أن الأمر يحتاج إلى أعمال ترميم أو صيانة مستعجلة ولكنها لا تستلزم اخراج المستأجر مدة ثلاثة أشهر بل مدة أسبوعين فقط أو لا تستلزم اخراجه على =

١٧٤- بقاء العين خلال مدة الإخلاء فى حيازة المستأجر قانوناً:

طبقاً للفقرة الرابعة من المادة تعتبر العين خلال مدة الإخلاء، فى حيازة المستأجر قانوناً، ولا يجوز للمالك أن يغير فى معالم العين ذلك أن الإخلاء مؤقت وللمستأجر الحق فى العودة إلى العين بعد ترميمها. ونعرض فيما يلى لبعض النتائج التى تترتب على هذا الحكم فى فرضين:

١٧٥- (أ) تأجير المالك العين لآخر:

قد يستغل المالك فرصة اخلاء العين لإجراء أعمال الصيانة والترميم ويقوم بتأجير العين لشخص آخر ليحول بين المستأجر وبين العودة إلى العين بعد اتمام الأعمال المذكورة.

والرأى فى هذا الشأن أنه لما كانت العين تعتبر خلال مدة الإخلاء فى حيازة المستأجر قانوناً فمعنى ذلك أن يد المستأجر لم ترفع عن العين الا رفعاً رمزياً لاجراء الأعمال اللازمة للترميم والصيانة، وبالتالى فلا يحق للمالك منعه من العودة للعين بمجرد زوال المانع، ولا يحق لمستأجر جديد - ولو كان حسن النية - أن يزعم أنه صاحب حق فى البقاء بالعين ومنع المستأجر من العودة إليها، لأن المستأجر الأصلى لم ترفع يده عن العين الا رفعاً رمزياً لغرض معين - كما سلف القول - وأن أى يد تحل محل يده فى المدة التى يحق له

= الاطلاق، فيقضى القاضى المستعجل بما ارتآه الخبير (راتب وكامل، قضاء الأمور المستعجلة، الكتاب الأول، الطبعة السابقة، ١٩٨٥، ص٦٢٧). ونرى أنه يمكن للقاضى المستعجل ندب خبير فى هذه الحالة بقصد تزير الدعوى ليحث مسألة اختصاصه بنظرها من عدمه فقط، دون أن يكون القصد منه الفصل فى وقائع مادية وحقوق متنازع عليها، وهو ما نادى به أغلب الشراح واستقر عليه القضاء فى مدى سلطة القاضى المستعجل فى اصدار أحكام تمهيدية (راتب وكامل ص٨ - المستشار محمد عبداللطيف، القضاء المستعجل، الطبعة الثالثة، سنة ١٩٦٧، ص٥٧٨ وما بعدها - الأستاذ مصطفى هرجه الجديد فى القضاء المستعجل، طبعة ١٩٨١ ص٥٠٦ وما بعدها والحكم الصادر فى الدعوى رقم ٥٣٦ سنة ١٩٧٩ مستعجل القاهرة بجلسة ١٩٨٠/١/٣١ المشار إليها بهامشه ص٥٠٧).

العودة خلالها للعين هى يد لا يعتد بها، لأنها جاءت على عين مشغولة فعلاً بيد المستأجر الأصلى التى لم ترفع اطلاقاً ولازالت تتمتع بالعقد القديم، ولا نكون هنا أمام حالة مفاضلة بين مستأجرين بعقدين، بل نكون أمام واضع يد واحد، ومن ثم فانه يجوز للمستأجر الأصلى اللجوء إلى القضاء المستعجل لتمكينه من الاستمرار فى العين بعد انتهاء المدة المحددة للإخلاء[1]، وطرد المستأجر الجديد.

١٧٦- (ب) - هدم المالك العقار:

قد ينتهز المالك فرصة إخلاء العين فيقوم بهدم العقار لاعادة بنائه وتأجيره بأجرة جديدة ويشجع المالك على ذلك أن تكون أجرة العقار منخفضة انخفاضاً كبيراً. وفى هذه الحالة لا يحق للمستأجر شغل وحدة جديدة بالعقار بعد اعادة بنائه. إلا أنه لما كان ما بدر من المالك يتضمن اعتداء على حقه فى الاستمرار فى العين قبل الهدم فانه يثبت له الحق فى مطالبته بالتعويض.

وفى هذا قضت محكمة النقض فى الطعن رقم ١١٠٩ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٧٩/٥/١٢ بأنه:

«.. ذلك أنه لما كان النص فى المادة ٣٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه «إذا اقتضت أعمال الترميم والصيانة إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه حرر محضر إدارى بأسمائهم.. ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين بعد ترميمها دون حاجة إلى موافقة المالك.. وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانوناً، ولا يجوز للمالك أن يغير فى معالم العين، كل ذلك ما لم يبد المستأجر رغبته فى انهاء العقد...» يدل على أن مؤدى الإخلاء

---

(١) راتب وكامل قضاء الأمور المستعجلة الكتاب الأول الطبعة السابعة ١٩٨٥ ص٦٢٨ وما بعدها.

المؤقت أن يظل شاغل العين محتفظاً بها، وأنه يحق له العودة إلى شغلها بمجرد انتهاء أعمال الصيانة والترميم، وأنه لا يجوز للمالك فى فترة الإخلاء المؤقت القيام بأى تغيير فى معالم العين اضراراً بشاغليها، وكان النص فى المادة ٣٩ من ذات القانون على أنه «يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى أحوال الخطر الداهم اخلاء البناء.. واتخاذ ما تراه لازماً من الاحتياطات... إلا فى حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل فيكون لها فى هذه الحالة الحق فى اخلائه فوراً، كما يكون لها فى حالة الضرورة القصوى هدم البناء بموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة» ... يدل على أنه يتناول الاجراءات التى تتخذها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالنسبة للبناء فى أحوال الخطر الداهم. لما كان ذلك، وكان يبين من مدونات الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه بعد أن استعرض وقائع النزاع ومستندات الطرفين، انتهى فى حدود سلطته التقديرية إلى أن الطاعنين حصلا على قرار بالهدم الجزئى مع ترميم باقى العقار، ولكنهما قاما بهدمه حتى سطح الأرض بعد اخلائه مؤقتاً على خلاف ما تقضى به المادة ١٨ سالفة الذكر اضراراً بالمطعون عليه مما يستوجب تعويضه عن الأضرار التى لحقت به لما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه يكون قد طبق نص المادة ٣٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تطبيقاً صحيحاً، ويكون النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون لعدم اعماله نص المادة ٣٩ من القانون سالف الذكر على واقعة الدعوى على غير أساس».

إلا أن العين – لا تصبح فى حيازة المستأجر قانوناً إذا أبدى المستأجر رغبته فى انهاء عقد الايجار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ اخطاره بقرار الاخلاء المؤقت.

ولم يحدد النص طريقة ابداء المستأجر رغبته فى الاخلاء، ومن ثم فإن ابداء الرغبة يكون بأى وسيلة، على أنه يتعين على المالك أن يثبت هذه

الوسيلة إذا ادعاها بعد انكار المستأجر، ومن ثم يحسن أن يحصل المالك على ورقة موقع عليها من المستأجر تتضمن رغبته فى انهاء الايجار[١] .

١٧٧- حكم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩:

كان يقابل المادة ٦٣ سالفة الذكر المادة ٣٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وهى تطابق المادة ٦٣ مع بعض الملاحظات التى نشير إليها فيما يلى:

١- أن الفقرة الأولى من المادة ٣٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ نصت على أن تحرر الجهة الإدارية المختصة محضراً بأسماء الشاغلين، بينما نصت المادة ٦٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على تحرير محضر بأسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم (راجع بند ١٦٧).

٢- أن الزيادة فى الأجرة التى يستحقها المالك نظير أجرة مدة الإخلاء والتى تضاف إلى تكاليف الترميم والصيانة - كما هو الحال فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - تحسب مع الزيادة المستحقة نظير تكاليف الصيانة والترميم بنسبة ١٢٪ من قيمة هذه التكاليف وأجرة مدة الإخلاء بما لا يجاوز ٥٠٪ من القيمة الإيجارية.

(م ٣/٣٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩)

٣- أنه طبقاً للمادة ٣٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يكون التظلم من قرار الجهة الإدارية المختصة بمد مدة الإخلاء أمام رئيس المحكمة الابتدائية المختصة، ذلك أن التشكيل المنصوص عليه فى المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لم يكن معمولاً به فى ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

---

(١) العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص١١٨.

مادة (٦٤)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

على شاغلى العين الصادر قرار أو حكم نهائى بهدمها أن يبادروا إلى إخلائها فى المدة المحددة فى الحكم أو القرار فإذا امتنعوا عن الإخلاء كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إخلاؤهم بالطريق الإدارى وعلى نفقتهم دون أية إجراءات.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى.

الشـــــرح

١٧٨- حق الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى إخلاء شاغلى العين بالطريق الإدارى:

أوجبت المادة على شاغلى العين الصادر قرار أو حكم نهائى بهدمها أن يبادروا إلى إخلائها فى المدة المحددة فى الحكم أو القرار. فإذا امتنع الشاغلون عن ذلك كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إخلاؤهم بالطريق الإدارى أى عن طريق الشرطة دون أية إجراءات. ويتم الإخلاء على نفقتهم وتحصل هذه النفقات بطريق الحجز الإدارى عملاً بالقانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ فى شأن الحجز الإدارى (م١ - جـ).

وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون عن هذه المادة ما يأتى:

«ونظراً لما كشف عنه التطبيق العملى من تقاعس شاغلى العين الصادر قرار أو حكم نهائى بهدمها عن التنفيذ مما يشكل عقبة قانونية أمام المالك،

لذلك نصت المادة ٦٨ (التى أصحبت برقم ٦٤ من القانون) على ضرور مبادرتهم إلى الإخلاء فى المدة المحددة فى الحكم أو القرار بحسب الأحوال. فإذا امتنعوا عن ذلك كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إخلاؤهم بالطريق الإدارى وعلى نفقتهم ودون أية إجراءات».

وواضح من نص المادة أن يشترط لإخلاء الجهة الإدارية للعين أن يكون الحكم الصادر بهدمها نهائياً.

وهذا ما قضت به محكمة النقض فى حكمها الصادر بتاريخ ١٩٨٨/١/٢٠ فى الطعن رقم ٤٥٥ لسنة ٥٣ق (منشور ببند ٩٧).

وتنفيذ الجهة الإدارية لحكم الإخلاء النهائى ليس من شأنه أن يسلب اختصاص قلم المحضرين المقرر بإخلاء العين عملاً بالمادة ٢٧٩ مرافعات.

وفى هذا قضت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - بأن:

« المادة ٥٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد نصت على أن تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم معاينة وفحص المبانى والمنشآت، وتقرر ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى، ونصت المادة ٥٧ منه على أن تشكل فى كل وحدة من وحدات الحكم المحلى لجنة أو أكثر يصدر بها قرار من المحافظ المختص. تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى شأن المبانى المشار إليها وإجراء المعاينات على الطبيعة وإصدار قرارات فى شأنها على وجه السرعة، ثم أوردت المادة ٦٠ منه على أنه يجب على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة الصادر فى شأن المنشأة الآيلة للسقوط أو الترميم والصيانة وفقاً لأحكام هذا القانون، وذلك فى المدة المحددة لتنفيذه وللجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى حالة امتناع ذوى الشأن عن تنفيذ

قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة حسب الأحوال فى المدة المحددة لذلك أن تقوم بتنفيذه على نفقة صاحب الشأن، كما نصت المادة ٦٤ من ذات القانون على أنه على شاغلى العين الصادر قرار أو حكم نهائى بهدمها أن يبادروا إلى إخلائها فى المدة المحددة فى الحكم أو القرار فإذا امتنعوا عن الإخلاء كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إخلاؤهم بالطريق الإدارى وعلى نفقتهم دون أية إجراءات، وكان البين من هذه النصوص أنها أناطت بالجهة الإدارية معاينة وفحص المبانى الآيلة للسقوط وإصدار قرارات بشأنها تخضع للطعن فيه أمام المحكمة المختصة عملاً بالمادة ٥٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، لما كان ذلك وكان الحكم المراد تنفيذه ينطوى على شقين يسبق أحدهما الآخر من حيث التنفيذ فأولاً يتم الإخلاء الذى كان يتعين على المطعون ضدهم تنفيذه فور إنذارهم عملاً بالمادة ٦٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ومن المقرر أن أحكام الإخلاء تنفذ عن طريق المحضرين طبقاً للقواعد العامة المنصوص عليها فى المادة ٢٧٩ من قانون المرافعات المدنية والتجارية، وما أوردته المادة ٦٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - فى هذا الخصوص لا يسلب قلم المحضرين اختصاصه الأصيل بالإخلاء، ثم الشق الآخر وهو الإزالة، وذوى الشأن الذى عناهم المشرع فى المادة ٦٠ هم الطاعنون، فإذا لم يكن ثمة امتناع من جانبهم عن الإزالة فمن ثم فلا اختصاص للجهة الإدارية فى هذا الشأن ولا محل للالتجاء إليها. لما كان ذلك فإن ما خلص إليه الحكم المطعون فيه من اختصاص الجهة الإدارية وحدها بتنفيذ الحكم، وأن التنفيذ عن طريق قلم المحضرين هو تنفيذ خاطئ، يكون غير سديد».

(طعن رقم ١٧١٥ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٨٦/٥/١٥)

مادة (٦٥)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى أحوال الخطر الداهم إخلاء البناء وكذلك المبانى المجاورة عند الضرورة، من السكان بالطريق الإدارى واتخاذ ما تراه لازماً من الاحتياطات والتدابير فى مدة لا تقل عن أسبوع إلا فى حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل فيكون لها فى هذه الحالة الحق فى إخلائه فوراً.

كما يكون لها فى حالة الضرورة القصوى هدم البناء بموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن فى دائرتها العقار.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى.

الشــــرح

١٧٩- حق الجهة الإدارية فى إخلاء البناء والمبانى المجاورة فى أحوال الخطر الداهم:

خول النص الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى أحوال الخطر الداهم الحق فى إخلاء البناء وكذلك المبانى المجاورة عند الضرورة من السكان بالطريق الإدارى.

والمقصود بأحوال الخطر الداهم الحالات الملحة التى يكون فيها الخطر وشيك الوقوع مما ينذر بقرب سقوط البناء ما بين لحظة وأخرى ويستلزم التدخل الفورى السريع(١).

(١) المستشار المساعد مدحت حافظ الجزء الأول من البحث المشار إليه العدد الأول ص٩٦.

وحق الجهة الإدارية فى إخلاء المبانى المجاورة للبناء الآيل للسقوط مقيد بوجود حالة ضرورة تستدعى ذلك، بأن يكون هناك خطر على أرواح وأموال شاغلى هذه المبانى من انهيار المبنى الآيل للسقوط.

ويجب أن تمنح الجهة الإدارية شاغلى المبنى أو المبانى التى تقرر اخلاؤها مهلة لا تقل عن أسبوع، إلا إذا كانت حالة البناء تنذر بالانهيار العاجل بحيث لا تحتمل إمهال شاغليه، فيكون للجهة الإدارية المذكورة أن تقوم باخلاء البنـاء فـوراً.

ويتم الاخلاء بالطريق الإدارى أى عن طريق الشرطة مع اتخاذ ما يلزم من الاحتياطات والتدابير، ودون استصدار حكم به أو عرض الأمر على اللجنة المنصوص عليها فى المادة ٥٧ من القانون، وبالتالى دون إتاحة الفرصة للتظلم أمام المحاكم. فهذا الإخلاء هو اخلاء نهائى تمهيداً للهدم ويختلف عن الاخلاء الذى يقصد به التمكين من القيام بأعمال الترميم والصيانة.

وفي هذا تقول المذكرة الايضاحية للقانون:

«ولما كانت بعض المبانى الآيلة للسقوط تكون فى حالة يخشى من سقوطها قبل اتمام الاجراءات اللازمة لاتمام عملية الهدم أو الترميم – وحفاظا على الأرواح والأموال فقد نصت المادة ٦٩ (والتى أصبحت برقم ٦٥) على أنه فى أحوال الخطر الداهم يجوز اخلاء البناء... بمعرفة الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم.. الخ».

١٨٠- حق المالك فى اللجوء إلى القضاء المستعجل:

إذا لم تلجأ الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم إلى اخلاء العين بالطريق الادارى، جاز للمالك اللجوء إلى القضاء المستعجل بطلب اخلاء المستأجر من العين. ويقضى القاضى المستعجل بالاخلاء إذا ثبت أمامه من ظاهر المستندات أن أيلولة العين للسقوط تقوم على سند من الجد، ولم تبدر من المستأجر ثمة منازعة جدية، لأنه يكون قد توافر للقضاء المستعجل شرطاً اختصاصه.

١٨١- حق الجهة الإدارية فى هدم البناء فى حالة الضرورة القصوى بمقتضى حكم من القضاء المستعجل:

أجاز النص للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى حالة الضرورة القصوى هدم البناء بموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن فى دائرتها العقار. وقد جاء بالمذكرة الايضاحية للقانون فى هذا الشأن:

«ونستلزم بعض الحالات هدم البناء فوراً دون انتظار الإجراءات القضائية حفاظاً على الأرواح والأموال، لذلك فقد أجازت المادة المذكورة فى مثل هذه الحالة هدم البناء بموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة».

فالأصل أنه طالما أخلى البناء الذى ينذر بخطر داهم تعين هدمه منعاً لتحقق خطر انهياره وتفادياً للأضرار بالأرواح والأموال. الا أنه نظراً لخطورة اجراء الهدم بالنسبة إلى حقوق الملاك واتقاء لما يحتمل من تعسف جهة الإدارة فى تقرير الهدم بدون عرض أمره على اللجنة المنصوص عليها فى المادة (٥٧) تذرعاً منها بوجود خطر داهم قد لا يكون له وجود حقيقى يبرر الهدم، فقد رأى المشرع اتاحة ضمانة للمالك ضد خطر هذا التعسف[1]. فاشترط أن تكون هناك ضرورة قصوى تدعو إلى هدم المبنى وأن تحصل الجهة الادارية على حكم بذلك من القاضى المستعجل.

وترفع الجهة الادارية دعوى الهدم أمام قاضى الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن بدائرتها العقار، ويجوز أن يكون الميعاد من ساعة إلى ساعة باذن من قاضى الأمور الوقتية بالشروط الواردة بالمادة ٢/٦٦، ٣ من قانون المرافعات، فاذا استبان لقاضى الأمور المستعجلة أخذاً من ظاهر المستندات المقدمة من الجهة الإدارية توافر حالة الضرورة القصوى، قضى بالهدم[2].

---

(١) مرقس، جـ٣ ص٥٧٩.

(٢) مصطفى هرجه فى الجديد فى القضاء المستعجل ص١٩٣.

ويجوز أن ترفع الدعوى أمام القاضى المستعجل من المالك، لأن للمالك مصلحة فى هذه الدعوى[1].

أما إذا لم تقم الجهة الإدارية بعد الإخلاء الإدارى برفع دعوى مستعجلة بالهدم فيجوز للمضرور من الاخلاء من ملاك وشاغلى العقارات التى تم اخلاؤها اللجوء إلى القاضى المستعجل لاعادته إلى البناء الذى تم اخلاؤه منه بدون ما ضرورة من خطر داهم. ويقع عبء اثبات الخطر الداهم على عاتق الجهة الإدارية[2].

١٨٢- عدم احقية المستاجر فى شغل وحدة بالعقار بعد إعادة البناء:

كانت المادة (٣٩) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة (٦٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنص فى فقرتها الثالثة على أن للمستأجر فى جميع الحالات التى يتم فيها هدم العقار طبقاً لأحكام هذا الباب والباب الثانى فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة، الحق بعد إعادة البناء فى شغل وحدة بالعقار المنشأ طبقاً للقواعد التى تحدد بقرار من وزير الاسكان والمرافق[3].

وكان مشروع المادة ٣/٦٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يتضمن نصاً مماثلاً لنص الفقرة السابقة، إلا أن مجلس الشعب لم يوافق على هذا النص على أساس أن الدولة تتكفل بإسكان شاغلى العقارات المهدومة[4].

وعلى ذلك فإنه فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا يحق لمستأجر العين الآيلة للسقوط التى هدمت العودة إلى شغل وحدة فى العقار بعد إعادة

---

(١) راتب وكامل - الكتاب الأول ص٦٢٩.

(٢) المستشار المساعد مدحت حافظ الجزء الأول من البحث ص٩٧.

(٣) وقد صدر بهذه القواعد القرار الوزارى رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠.

(٤) مضبطة مجلس الشعب الجلسة ٨٤ بتاريخ ١٩٧٧/٨/٣ ص٣٨، ٣٩.

بنائه. وهذا بخلاف الحال بالنسبة لشاغل العين إذا أخلاها للترميم إذ تظل العين فى حيازته إلى أن يعود إليها، ما لم يطلب هو إنهاء الايجار[١].

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «مفاد نص المادة ٣٩ فقرة ثالثة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة الأولى من قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠، أن الشارع أعطى لمستأجر البناء الذى هدم طبقاً لأحكام الباب الثانى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الحق فى شغل وحدة بالعقار المنشأ على أن يعين هذه الوحدة وله أن يلجأ للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم للحصول على البيانات اللازمة لذلك، ثم يخطر المالك برغبته فى شغل هذه الوحدة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول يبين فيه موقعها وذلك خلال شهرين من تاريخ الشروع فى إعادة البناء، فإن قام بهذا الإخطار للمالك وجب على هذا الأخير أن يخطره بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول بالموعد الذى يحدده للتعاقد، وإن لم يقم به فى الميعاد المحدد سقط حقه فى شغل وحدة بالعقار المنشأ».

(طعن رقم ٦٣ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٨١/١٢/٢١)

٢- «إذا كانت الفقرة «هـ» من المادة الثانية من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧، تنص على أنه يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا أراد المالك هدمه لإعادة بنائه بشكل أوسع ولم تكن هذه المادة تجيز للمستأجر أن يطلب العودة للمكان الجديد، ثم ألغيت هذه الفقرة بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ ولما صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أعطى فى المادة ٣٩ منه فى حالة هدم العقار لأيلولته للسقوط - للمستأجر الحق فى شغل وحدة بالعقار بعد إعادة بنائه - ثم ألغى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هذا الحق، لما كان ذلك، وكان القانون إنما يسرى على الوقائع اللاحقة لتاريخ العمل به

---

(١) العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص١٢٠ وما بعدها.

ولا يسرى على الماضى إلا بنص خاص، وكان الثابت بالأوراق أن العقار الذى كان الطاعن يستأجر ثلاثة محلات فيه قد هدم كلية سنة ١٩٦٦ وانفسخ بذلك عقد إيجاره تلقائياً فور الهدم، فإن الحكم الذى أوردته المادة ٣٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن حق المستأجر فى العودة لا يسرى على واقعة الدعوى التى تمت قبل تاريخ العمل به، ويكون ما ذهب إليه الطاعن بشأن تمسكه بما نصت عليه هذه المادة فى دلالتها بطريق القياس لا محل له، أياً كان وجه الرأى فى جواز إعمال هذه الدلالة».

(طعن رقم ٢٨ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٨١/١٢/٢١)

٣- «لما كان ما أعطاه المشرع فى المادة ٣/٣٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، والمادة الأولى من قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ لمستأجر البناء الذى هدم طبقاً لأحكام الباب الثانى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من الحق فى شغل وحدة بالعقار المنشأ قد أسقطه القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعة الدعوى إذ قصر القانون الأخير حق المستأجر فى شغل وحدة بالعقار المنشأ على حالة ما إذا كان هدم المبانى السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع، وكان الثابت من مطالعة قرار الإزالة المودعة صورته الرسمية ملف الطعن أن الجهة الإدارية قررت هدم العقار الكائن به محل الطاعن حتى سطح الأرض خلال أسبوع لخطورته والثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن هذا العقار قد أزيل نهائياً طبقاً لما ذكره الخبير المنتدب أمام محكمة أول درجة فى تقريره، فإن الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه برفض الدعوى على انقضاء عقد الإيجار بهلاك العين المؤجرة وعلى عدم أحقية الطاعن فى شغل وحدة بالعقار المنشأ، فإنه يكون قد انتهى إلى نتيجة صحيحة تتفق وأحكام القانون».

(طعن رقم ١٧٠٥ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٥/٣/١١)

٤- «لئن كان قانون إيجار الأماكن السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ كان يعطي المستأجر - في المادة ٣٩ منه - الحق في شغل وحدة بالعقار بعد إعادة بنائه في حالة هدمه لأيلولته للسقوط وذلك طبقاً للقواعد التي صدر بها قرار وزير الإسكان رقم ٤٤٨ لسنة ١٩٧٠ وأن القانون الحالي لإيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي قضى بإلغاء القانون السابق قد خلت أحكامه من نص مماثل يخوله هذا الحق مما مؤداه وجوب الرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني الواردة في هذا الشأن متى كان القرار الصادر بهدم العقار لأيلولته للسقوط قد تم تنفيذه بعد العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وليس للمستأجر أن يلوذ بأحكام القانون السابق وقراراته التنفيذية بعد إلغائه للمطالبة بشغل وحدة بالعقار الجديد ولو كان قرار الإزالة قد صدر في ظله وذلك باعتبار أن الحكم الذي يدعيه في هذا الخصوص غير قائم في ظل القانون الساري وقت رفع الدعوى».

(طعن رقم ١٩٦٠ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٨/٥/٣١)

٥- «إذا كان قانون إيجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد نص في الفقرة الثالثة من المادة ٣٩ منه على أنه «وللمستأجر في جميع الحالات التي يتم فيها هدم العقار طبقاً لأحكام هذا الباب الحق بعد إعادة البناء في شغل وحدة بالعقار المنشأ طبقاً للقواعد التي تحدد بقرار من وزير الإسكان والمرافق» وكان القرار الوزاري رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ الصادر تنفيذاً لهذه المادة بنصه في مادته الأولى على أن «...........» مما مفاده أن الشارع أعطى لمستأجر البناء الذي هدم طبقاً لأحكام الباب الثاني في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الخاص بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة الحق في شغل وحدة بالعقار المنشأ على أن يبدي رغبته في ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول يوجهه إلى مالك العقار خلال شهرين من تاريخ الشروع في البناء يبين فيه الوحدة التي يرغب في شغلها - لما كان ذلك وكانت الرغبة

التى أبداها الطاعن فى تحقيقات الشكوى رقم ١٢٥٣ لسنة ١٩٧٧ إدارى البلينا عند البدء فى هدم العقار قد جاءت على خلاف الأحكام التى نص عليها القرار الوزارى سالف الذكر ومن ثم لا تخوله الحق فى شغل دكان فى العقار المنشأ فإنه لا يعيب الحكم المطعون فيه التفاته عن دفاع الطاعن فى هذا الخصوص ويكون ما يتمسك به الأخير من أن إبداء الرغبة يتم عند الهدم على غير أساس».

(طعن رقم ٦٤٢ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٨/١٢/١٨)

٦- «إذا كانت الرغبة التى أبداها الطاعن فى إنذاره المؤرخ ١٩٧٧/١٢/٢٨ قد تمت بعد سريان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى عمل به اعتباراً من ١٩٧٧/٩/٩ وكان هذا القانون قد خلا من نص مماثل لحكم المادة ٣/٣٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ونصت المادة ٨٦ منه على إلغاء هذا القانون، وكان لا محل للاستناد إلى نص المادة ٥٤ من ذلك القانون الأول لورودها فى الفصل الأول من الباب الثانى منه الخاص بهدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع واقتصار الحكم الوارد فيها على المبانى التى يتم هدمها وفقاً لأحكام هذا الفصل ومن ثم فلا شأن لها بالمنشآت الآيلة للسقوط فإن النعى على الحكم فى هذا الخصوص بمخالفة القانون لعدم تطبيق حكم هذه المادة والاعتداد بإنذار الرغبة سالف الذكر يكون على غير أساس».

(طعن رقم ٦٤٢ لسنة ٥٢١ق - جلسة ١٩٨٨/١٢/١٨)

(طعن رقم ١٩٦٠ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٩٨٩/٥/٣١)

٧- «ولئن كان قانون إيجار الأماكن السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ كان يعطى المستأجر - فى المادة ٣٩ منه - الحق فى شغل وحدة بالعقار بعد إعادة بنائه فى حالة هدمه لأيلولته للسقوط وذلك طبقاً للقواعد التى صدر بها قرار

وزير الإسكان رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ إلا أن القانون الحالى لإيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى قضى بإلغاء القانون السابق قد خلت أحكامه من نص مماثل يخوله هذا الحق مما مؤداه وجوب الرجوع إلى القواعد العامة فى القانون المدنى الواردة فى هذا الشأن متى كان القرار الصادر بهدم العقار لأيلولته للسقوط قد تم تنفيذه بعد العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وليس للمستأجر أن يلوذ بأحكام القانون السابق وقراراته التنفيذية بعد إلغائه للمطالبة بشغل وحدة بالعقار الجديد ولو كان قرار الإزالة قد صدر فى ظله، وذلك باعتبار أن الحكم الذى يدعيه فى هذا الخصوص غير قائم فى ظل القانون السارى وقت رفع الدعوى» .

(طعن رقم ١١٤٩ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٩/١/١٩)

٨- «إذ كان نص المادة ٣٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد أعطى لمستأجر المكان الذى تقرر هدمه فى الأحوال العادية وفقاً لأحكام القانون الحق فى أن يشغل وحدة بالمبنى الجديد إذا وجدت به وحدات معدة للتأجير تماثل فى استعمالها وحدات المبنى المهدوم، ثم صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وجاءت المادة ٤٩ وما بعدها فقصرت حق المستأجر على حالة قيام المالك بهدم المبنى المؤجر كل وحداته لغير أغراض السكنى إذا ما أراد إعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته إلا أن البين من الإيصال المؤرخ ١٩٧٧/٦/١ الذى تقاضى فيه المؤجران مبلغ (٥٠٠ جنيه) كمقدم إيجار للمحل الجديد، وكان ذلك بعد ١٩٧٧/٤/٢٧ تاريخ صدور قرار الإزالة، وبعد إتمام البناء فى ١٩٧٧/٥/١٨ حسبما انتهى إليه خبير الدعوى، وقبل ١٩٧٧/٩/٩ تاريخ العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وقد تمسك الطاعن بأن هذا الإيصال يعد بمثابة تعاقد جديد وهو دفاع جوهرى إن صح قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى، وخاصة أن المادتين ٥٦٢، ٥٦٣ من القانون المدنى نصتا على أن عدم تحديد الأجرة ومدة العقد لا يؤثران على قيام العلاقة الإيجارية،

وإذ ذهب الحكم المطعون فيه إلى عدم أحقية الطاعن فى شغل العين المؤجرة استناداً لأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى حين أن الواقعة والتعاقد قد تما قبل العمل بأحكامه، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وقد حجبه هذا القضاء عن بحث دفاع الطاعن بخصوص الإيصال سالف البيان مما يعيبه أيضاً بالقصور فى التسبيب».

(طعن رقم ١٥٧٥ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٩/١١/١٦)

٩- «لئن كان قانون إيجار الأماكن السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ كان يعطى المستأجر بمقتضى المادة ٣٩ منه الحق فى شغل وحدة بالعقار بعد إعادة بنائه فى حالة هدمه، وذلك طبقاً للقواعد والإجراءات التى صدر بها قرار وزير الإسكان رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ إلا أن هذا القانون قد ألغى بنص المادة ٨٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وقد خلت أحكامه من نص مماثل يخول المستأجر هذا الحق واستحدث قواعد جديدة فى الفصل الأول من الباب الثانى منه بشأن تنظيم هدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع، وخولت المادة ٥٤ منه لمستأجرى الوحدات التى يتم هدمها وفقاً لأحكام هذا الفصل الحق فى شغل الوحدات بالعقار الجديد وفقاً للأوضاع والشروط المشار إليها بالنص المذكور، مما مفاده أن الاستفادة من حكمه قاصر على مستأجرى الوحدات التى تم هدمها لإعادة بنائها بشكل أوسع فى ظل العمل بأحكامه منذ ١٩٧٧/٩/٩، ولا تسرى أحكامه على المراكز القانونية السابقة على العمل بها».

(طعن رقم ١٧٢٣ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩٩٠/١/١٧)

(طعن رقم ١٠٦٢ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٩٩٢/٤/١٢)

١٠- «لئن كان قانون إيجار الأماكن السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ كان يعطى المستأجر بمقتضى المادة ٣٩ منه الحق فى شغل وحدة بالعقار بعد إعادة بنائه فى حالة هدمه طبقاً للقواعد والإجراءات التى صدر بها قرار وزير

الإسكان رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ إلا أن هذا القانون قد ألغى بنص المادة ٨٦ من القانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وقد خلت أحكامه من نص مماثل يخول للمستأجر هذا الحق، واستحدث قواعد جديدة فى الفصل الأول من الباب الثانى منه بشأن تنظيم هدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع، وخولت المادة ٥٤ منه لمستأجرى الوحدات التى يتم هدمها وفقاً لأحكام هذا الفصل الحق فى شغل الوحدات بالبناء الجديد وفقاً للأوضاع والشروط المشار إليها بالنص المذكور مما مفاده أن الاستفادة من حكمه قاصرة على مستأجرى الوحدات غير السكنية التى تم هدمها لإعادة بنائها بشكل أوسع فى ظل العمل بأحكامه منذ ١٩٧٧/٩/٩ ، ولا تسرى أحكامه على المراكز القانونية السابقة على العمل بها...، ومن ثم فإنه يتعين الرجوع إلى القواعد العامة فى القانون المدنى».

(طعن رقم ١٢٦٧ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٩٠/٥/٣٠)

١١- «المقرر طبقاً للقواعد العامة، ولما تقضى به المادة ١/٥٦٩ من القانون المدنى أن عقد الإيجار ينقضى بهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً إذ يترتب على هذا الهلاك انفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحل أياً كان السبب فى هذا الهلاك، وسواء كان راجعاً إلى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو خطأ الغير ولا يجبر المؤجر فى أى من هذه الحالات على إعادة العين إلى أصلها، ولا يلزم إذا أقام بناءً جديداً مكان البناء الذى هلك كلياً أن يبرم عقد إيجار جديد من المستأجر، إذ ليس فى نصوص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المنطبق على واقعة الدعوى ما يجيز للمستأجر العودة إلى المكان الجديد فى حالة هدم العقار لأيلولته للسقوط وإعادة بنائه على غرار ما كانت تقضى به المادة ٣٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الملغى».

(طعن رقم ١٠٥٦ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٢/٣/١٥)

(طعن رقم ١٠٩٢ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٩٢/٤/١٢)

١٨٣- حكم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩:

كانت المادة (٣٩) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تقابل المادة (٦٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وكانت تتضمن ذات الأحكام المنصوص عليها فيها مع خلاف واحد هو أن المادة (٦٥) لم تتضمن حكماً مماثلاً لحكم الفقرة الثالثة من المادة (٣٩).

(راجع في التفصيل: البند السابق).

البــاب الثــالث

فى شأن تقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية

مادة (٦٦)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاء والقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء بعض الأماكن من الإعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه، يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا زاد متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يجاوز خمسة جنيهات.

كما يعفى شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية وذلك إذا زاد متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهات ولم يجاوز ثمانية جنيهات.

كما يعفى أصحاب العقارات التى أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومى.

مادة (٦٧)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

تسرى الإعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتباراً من أول يناير ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨، وعلى لجان تقدير الإيجارات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الأجرة وفقاً لأحكام هذا القانون.

على أنه بالنسبة إلى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون يعفى شاغلو المساكن من أداء

الضرائب العقارية الأصلية والاضافية إذا لم يجاوز متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهات، أما إذا زاد المتوسط عن ذلك ولم يجاوز عشرة جنيهات شهرياً فيعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب الأصلية دون الضرائب الاضافية.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى القانون على المادة ٦٦ والفقرة الأولى من المادة ٦٧، وأورد تعديلاً للفقرة الثانية من المادة الأخيرة نصت عليه المادة ١١ من القانون.

مادة (١١)

من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١[١]

فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر يعفى اعتباراً من أول يناير التالى لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلو المبانى المؤجرة لأغراض السكنى التى أنشئت أو تنشأ اعتباراً من ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ من جميع الضرائب العقارية الأصلية والاضافية ولا تدخل ايرادات هذه المساكن فى وعاء الضريبة العامة على الايراد.

ولا يسرى حكم الفقرتين السابقتين على الأماكن المستغلة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات.

الشـــرح

تناولنا شرح المواد الثلاث بالتفصيل فى الجزء الأول الطبعة السادسة من المؤلف فيرجع إليه فى ذلك (بند ٢٠٩ وما بعده - راجع أيضاً بند ١٨٨).

---

(١) واردة فى ثالثاً: فى شأن التخفيف من أعباء الضريبة على العقارات المبنية.

الباب الرابع

فى شأن تمليك العقارات

الفصل الأول

فى شأن بعض الأحكام الخاصة بالتمليك

مادة (٦٨)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يجوز لأجهزة الدولة ووحدات الإدارة المحلية[1] وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن وصناديق التأمين الخاصة والشركات الخاصة والأفراد إنشاء المبانى بقصد تمليك كل أو بعض وحداتها السكنية.

ويحظر على الجهات القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء، التصريح للشركات الخاصة والأفراد بإقامة مبان أو اجزاء منها بقصد التمليك إلا فى حدود عشرة فى المائة (١٠٪) من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الإسكان المختلفة، ويصدر قرار من وزير الإسكان والتعمير بقواعد الأولوية فى حدود هذه النسبة.

ويلتزم كل من البائع والمشترى فى حالة التعاقد بأن يكتتب ب ٥٪ من ثمن البيع فى شراء سندات لصالح صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى وذلك دون الإخلال بأية التزامات أخرى يفرضها القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

تقابل المادة (١٣) منه هذه المادة وهى معدلة لها على نحو ما سنرى. كما نصت الفقرة الثانية من المادة الأولى منه على عدم سريان أحكام المادة (١٣) سالفة الذكر عدا الفقرة الأخيرة منها على الأماكن المرخص فى

---

(١) معدلة بالقانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٨٨.

إقامتها لأغراض السكنى - عدا الإسكان الفاخر - اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام القانون.

مـــادة (١٣)

من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

(معدلة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١)(١)

يحظر على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا للتمليك للغير أو التأجير المفروش فى كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة يرخص فى اقامته أو يبدأ فى انشائه من تاريخ العمل بهذا القانون مايزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وذلك دون اخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى.

ويسرى هذا القيد ولو تعدد الملاك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم وبحد أدنى وحدة واحدة لكل مالك.

ويقع باطلا كل تصرف يخالف ذلك ولو كان مسجلا.

وبعد تأجير النسبة المقررة طبقا لهذه المادة يجوز للمالك التصرف فى هذه النسبة كلها أو بعضها وفقا للقواعد العامة.

وفى حالة بيع كامل العقار يلتزم المشترى بأحكام هذه المادة.

---

(١) واردة فى رابعا : فى شأن العمل على توفير المساكن . وقد ألغى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١ (م١٠) الفقرة الثالثة من هذه المادة التى كانت تنص على أنه: «ويمتنع على مصلحة الشهر العقارى والتوثيق شهر المحررات المتعلقة بهذه الوحدات ما لم يقدم صاحب الشأن مايثبت التزامه بتطبيق أحكام هذه المادة».

الشـــرح

أولا: دراسة عامة:

١٨٤ - المقصود بملكية الطبقات والشقق:

المقصود بملكية الطبقات، الملكية التى تشمل طابقا كاملا من العقار، فملكية الطبقات اذن تتطلب أن يكون المبنى متعدد الطبقات[١].

والمقصود بملكية الشقق، الملكية التى تنصب على شقة من المبنى أو الطابق ذلك أن الطابق قد يكون مكونا من أكثر من شقة. ولذا فان ملكية الشقق تكون متصورة فى المبنى ذات الطابق الواحد.

ويشترط لاعمال الأحكام الخاصة بملكية الطبقات والشقق ما يأتى:

١ - أن تكون ملكية المبنى مجزأة بين عدة ملاك، فلا مجال لأحكام تملك الشقق والطبقات فى المبنى المملوك لشخص واحد، حتى ولو جاوره مبنى آخر، وكان لأحد المالكين حق المرور فى عقار الآخر ليصله إلى مبناه.

٢ - أن تكون كل طبقة أو كل شقة ملكا خاصا مفرزا لمالكها أو لمالكيها وأن تكون الأجزاء الأخرى فى المبنى كالمدخل والسلم مما يمكن ان يستعمله سائر ملاك الطبقات أو الشقق، اما لأنهم يملكون هذه الأجزاء ملكية شائعة، واما لأن لهم حق ارتفاق عليها، وتسمى هذه الأجزاء بالأجزاء المشتركة ولذلك فقد نصت المادة ١/٨٥٦ مدنى على أنه «اذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة، فانهم يعدون شركاء فى ملكية الأرض وملكية أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع، وبوجه خاص الأساسات والجدران الرئيسية والمداخل والأفنية والأسطح والمصاعد والممرات والدهاليز وقواعد الأرضيات وكل أنواع الأنابيب الا ما كان منها داخل الطبقة أو الشقة، كل هذا ما لم يوجد فى سندات الملك ما يخالفه».

---

(١) الدكتور مصطفى الجارحى ملكية الشقق الطبعة الأولى سنة ١٩٧٧ ص ٨.

وقد نصت المادة (٦) من النظام النموذجي لاتحاد الملاك الصادر بقرار وزير الاسكان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ على أوضاع الملكية في المبنى فجرت على أن:

(أ) «يتملك العضو ملكية مفرزة الشقة أو الطبقة الخاصة به وهى تشمل ما أعد لاستعماله وحده وبصفة خاصة ما يوجد داخل الشقة أو الطبقة من حواجز فاصلة بين الحجرات وأدوات صحية وأنابيب المياه والكهرباء الداخلية وما يكسو الأرضية والجدران والأسقف وكذلك النوافذ والأبواب والشرفات.

(ب) يتملك العضو على الشيوع كل بنسبة نصيب الوحدة أو الطبقة المملوكة له الأجزاء المشتركة مع باقى ملاك المبنى من البناء وملحقاته المعدة للانتفاع المشترك بين الجميع وبوجه خاص الأرض[1] والأساسات والأعمدة والجدران الرئيسية وقواعد الأرضيات والمداخل والسلالم والأفنية والممرات والدهاليز والأسطح والمصاعد والمرافق وكل أنواع الأنابيب الا ما كان منها داخل الشقة أو الطبقة وخزانات وطلمبات المياه... الخ»[2].

وبالبناء على ذلك، فانه لامجال لأحكام تملك الطبقات والشقق فى المبنى المملوك كله لعدة ملاك على الشيوع.

١٨٥ - مزايا وعيوب نظام تمليك الطبقات والشقق:

يحقق نظام تمليك الطبقات والشقق عدة مزايا منها:

١ - أنه يمكن الكثيرين من تملك المسكن الملائم، فقد أصبح تملك

---

(١) يراعى تحديد وضع الأرض فى الحالات التى يقتصر فيها التمليك على المبانى دون الأرض «ملحوظة هامشية للمادة ٦/جـ من النظام النموذجى».

(٢) الأمثلة المذكورة فى البنود (أ ، ب، جـ) ليست على سبيل الحصر ويجوز الاضافة اليها أو الحذف منها حسب الأحوال.

«ملحوظة هامشية للمادة ٦/جـ».

أرض والبناء عليها في الآونة الحاضرة أمرا شاقا غير ميسور للطبقة الغالبة من المواطنين وذلك بسبب الارتفاع الكبير في أسعار الأراضي، فضلا عن أن هذا النظام يسهم في تخفيف التكاليف التي يتحملها المالك لأنه يسمح بتوزيع تكاليف المرافق العامة والأجهزة المشتركة بالمبنى على عدد كبير من أصحاب الشقق في العمارة الواحدة. وبذلك يمكن القول أن هذا النظام أصبح متمشيا مع الظروف الاقتصادية الراهنة.

٢ - أن هذا النظام يشجع أصحاب رءوس الأموال على استغلال أموالهم في انشاء عقارات وبيعها شققا، لأن بيع الشقق أكبر بكثير من ثمن بيع العمارة دفعة واحدة مما يحقق أرباحا زائدة.

كما أنه من السهل العثور على مشترين للشقق لأن ثمن الشقة قد يتوافر عند الكثيرين، بينما من الصعب وجود مثل عدد هؤلاء مشترين للعمارة كلها لضخامة ثمن العمارة(١).

وبالتالي فان هذا النظام يساعد على التخفيف من حدة أزمة الاسكان، اذ سيحصل الكثير من القادرين على شقق على سبيل التمليك فيخف ضغطهم على الوحدات المعروضة للايجار فيمكن لغير القادرين على شراء الشقق، الحصول على مسكن بطريق الايجار.

وقد أدى هذا النظام إلى تكوين جمعيات وشركات بقصد اقامة العمارات وبيعها شققا، وهو مايعطي دفعة قوية نحو حل مشكلة الاسكان.

٣ - أن هذا النظام يحقق رغبة سكان المدن ولاسيما المدن الكبيرة في الحصول على مساكن في وسط تلك المدن لكي تكون بالقرب من عملهم والتخلص من مشاكل المواصلات ... الخ(٢).

---

(١) الدكتور عبد الناصر العطار في تمليك الشقق والطبقات ص١.

(٢) الدكتور توفيق فرج الحقوق العينية الأصلية طبعة مجلة القضاة ١٩٧١ ص ٢٠٧.

٤ - أن نظام التمليك يجعل كل مالك حريصا على المحافظة على سلامة المبنى لأن أى تلف به سيعود عليه بالخسارة، وهو ما يؤدى إلى صيانة الثروة القومية من المبانى، ولذا اتجهت وزارة الاسكان فى الآونة الأخيرة إلى التوسع فى نظام التمليك.

إلا ان هذا النظام لايخلو من بعض العيوب اهمها:

١ - أنه يتضمن دوام الشيوع الجبرى فى بعض أجزاء المبنى، وهى الأجزاء التى تسمى بالأجزاء المشتركة كالمدخل والسلم والأفنية، وهذا يقتضى تعاونا بين ملاك الشقق والطبقات واحتراما لحقوق الجوار بصفة دائمة ومستمرة، وبدون هذا التعاون والاحترام سيواجه الملاك بكثير من المشاق والعقبات فى سبيل الانتفاع بهذه الأجزاء.

٢ - أن الأجزاء المشتركة التى يشملها الشيوع الجبرى تستلزم وضع نظام دقيق يضمن ادارتها وصيانتها وسلامة الانتفاع بها لكافة الملاك.

٣ - ان انهيار شقة من المبنى أو جدار مشترك أو سقف مشترك، له أثره الخطير على الملاك الباقين فى السفل أو العلو أو المجاورين مما يتطلب حلا ناجحا وعاجلا لايتسبب عنه أضرار لهؤلاء الملاك ولاللمالك الذى انهدمت شقته أو جداره أو سقفه أو تصدع له شىء من ذلك[١].

١٨٦ - موقف الشريعة الاسلامية من نظام تمليك الطبقات والشقق:

عرف الفقه الاسلامى نظام ملكية الطبقات فى صورة السفل والعلو، وهو نظام يقوم على أساس تقسيم البناء إلى طبقات، كل طبقة بجميع أجزائها مملوكة ملكية مفرزة يستوى أن تكون هذه الأجزاء جدرانا أو أسقفا، ويكون لصاحب الطبقة الأعلى (العلو) حق القرار على الطبقة التى تحتها (السفل)[٢].

---

(١) العطار فى تمليك الشقق والطبقات ص٢.

(٢) الأستاذ على قراعة دروس فى المعاملات الشرعية ص ٢٧ وما بعدها - الدكتور أحمد سلامة الملكية الفردية فى القانون المصرى طبعة سنة ١٩٧٥ ص ٤٣٩.

وقد انبثق هذا الحكم من القواعد العامة فى الشريعة الاسلامية التى تجيز بيع الأموال وتجيز تملكها ملكا مفرزا أو شائعا كما تجيز تقرير حقوق ارتفاق عليها.

فنجد مرشد الحيران يتناول أحكام العلو والسفل فى المواد ٦٤ - ٦٨ منه، كما تناولته مجلة الأحكام العدلية فى المادتين ١١٩٣، ١٣١٥.

وتحدث الفقه الاسلامى عن بيع حق القرار وهو يتضمن بيع الفراغ الذى يعلو أحد الأدوار ليبنى فيه آخر طبقة أو شقة، ولايعدبيع حق القرار من الغرر الذى تنهى عنه الشريعة الاسلامية، لكن من الغرر بيع أو تأجير بيت يزمع البائع أو المؤجر بناءه، أى قبل أن يتم هذا البناء.

بل أجاز بعض العلماء بيع علو على سفل سيبنى ولايعتبر ذلك غررا لأن البيع يقع على فراغ موجود بالفعل على أرض موجودة وسقف سيبنى حتما[١].

فقد جاء بالشرح الكبير للدردير بحاشية الدسوقى ٣ - ١٤ (وعلى سبيل المثال):

«وجاز بيع هواء أى فضاء هواء بأن يقول شخص لصاحب أرض بعنى عشرة أذرع مثلا فوق ما بنيته بأرضك ان وصف البناء الأسفل والأعلى لفظا أو عادة للخروج من الجهالة والغرر».

ثانيا: تطور تنظيم ملكية الطبقات والشقق:

١٨٧ - (١) - التقنين المدنى:

نظم التقنين المدنى ملكية الطبقات والشقق فى الفصل الأول من الباب الأول من الكتاب الثالث فى المواد من ٨٥٦ - ٨٦١ تحت عنوان (ملكية

---

(١) العطار فى تمليك الشقق والطبقات ص٢.

الطبقات). كما نظم اتحاد ملاك طبقات البناء الواحد في المـواد من ٨٦٢ – ٨٦٩ تحت عنوان (اتحاد ملاك طبقات البناء الواحد).

ولم يضع هذا التقنين ثمة قيود على حق المـالك في اقامة المباني بقصد تمليكها كلها أو بعضها.

١٨٨ - (٢) - القـوانين رقـم ١٢١ لسـنة ١٩٤٧، ٤٦ لسـنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩:

لم تتضـمن هذه القوانين ثمة تنظيم لملكية الطبقات والشقق ولم تضع أى قيود على حق المـالك في اقامة المباني بقصد تمليكها كلها أو بعضـها ومن ثم أصبح التقنين المدني هو الذى يحكم تنظيم ملكية الطبقات والشقق بالنسبة للمباني الخاضعة لتلك التشريعات بدءا من تاريخ العمل بها، وانما يلاحظ أن هذه المباني بعد اقامتها تخضع للقيد المنصوص عليه في المـادة (٧).

(أنظـر شـرح المـادة٧١).

١٨٩ -(٣) - الامر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ الملغي[١] :

أورد أمر نائب العسكرى العـام رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ الملغى بعض الأحكام المنظمة لملكيتـه الطبقات والشقق في المواد من ٦–٩ منـه وذلك في الفصل الثاني «في شأن بعض التدابير الخاصة بتملك العقارات المبنية والأراضي الفضاء».

كـما نص في المـادة ١٤ الواردة في الفصل الرابع «في شأن خلو الرجل والأحكام العامة والعقوبات» على عقوبة توقع على مخالفة أحكام المواد ٦، ٧، ٩ المشار اليها.

وقد وضعت المـادة ٦ بعض القيود على انشاء المباني بقصد تمليكها فنصت على أنه:

---

(١) الجريدة الرسمية في ١٩٧٦/٩/٢٣ العدد ٣٩ ويعمل به من تاريخ نشرة (م١٨).

«لايجوز أن يجاوز ما يخصص للتمليك بكل مبنى يرخص في اقامته اعتبارا من تاريخ العمل بهذا الأمر عشرة في المائة من مجموع وحداته أو وحدة واحدة اذا لم يجاوز المبنى عشر وحدات.

ويستثنى من أحكام الفقرة السابقة المبانى التى تقيمها الجمعيات التعاونية لبناء المساكن بقصد تمليكها».

وقد استهدف الأمر العسكرى من هذا النص الحد من الوحدات المعروضة للتمليك وزيادة الوحدات المعروضة للايجار.

وأوضحت المذكرة الايضاحية للأمر العسكرى المذكور أن هذا التحديد لايمنع قيام الشركاء على الشيوع فى ملكية أرض فضاء معدة للبناء من اقامة بناء متعدد الوحدات عليها ليكون كل منهم مالكا للمبنى على الشيوع بنسبة ملكيته فى الأرض المقام عليها.

وقد ألغى هذا الأمر بمقتضى المادة ٨٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

١٩٠ - (٤) - تنظيم بيع الطبقات والشقق فى القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

أفرد القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الباب الرابع منه لتمليك العقارات، فأورد فى الفصل الأول (المواد من ٦٨ - ٧٢) بعض الأحكام الخاصة بتمليك الطبقات والشقق وقد تضمنت بعض القيود على التمليك، كما أورد فى الفصل الثانى بعض الأحكام الخاصة باتحاد ملاك العقار المقسم الى طبقات أو شقق، وتضمن الباب الخامس من القانون الخاص بالعقوبات، بعض العقوبات التى توقع على مخالفة بعض الأحكام سالفة الذكر.

ولما صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، أورد نصين فى شأن التمليك: نص المادة (١٣) ويتضمن تعديلا للمادة ٦٨ من القانون رقم

٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ونص الفقرة الثانية من المادة الأولى التى تقضى بعدم سريان حكم الفقرة الثانية من المادة ٦٨ المشار اليها على المبانى المنصوص عليها بالفقرة الأولى من المادة وهى الأماكن المرخص فى اقامتها لأغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام القانون، وذلك على التفصيل الذى سيرد فى موضعه.

١٩١ - نطاق سريان الاحكام الخاصة بالتمليك المنصوص عليها في القانونين ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

انقسم الرى حول تحديد نطاق سريان الأحكام الخاصة بالتمليك المنصوص عليها فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فذهب رأى إلى أن هذه الأحكام تسرى على المبانى الكائنة فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القرار بقانون رقم ٤٣ سنة ١٩٧٩ (المعدل) باصدار قانون نظام الإدارة المحلية وعلى القرى التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة، وكذلك على المناطق السكنية التى لاينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية المشار اليه[١].

وهذه الأماكن هى المنصوص عليها فى المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

وذهب رأى آخر – نؤيده – إلى أن هذه الأحكام تسرى على كافة المبانى ولا تقتصر على الجهات التى نصت عليها المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لأن المقصور على هذه الجهات هو أحكام الباب الأول فقط من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وهو الباب الخاص بايجار الأماكن ولايسرى هذا القصر على أحكام الباب الرابع المتعلقة بتمليك العقارات وباتحاد ملاك العقارات المقسمة إلى طبقات أو شقق[٢].

---

(١) العطار فى تمليك الشقق والطبقات ص ٢٧.

(٢) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٧٦٥.

وعلى ذلك فانه طبقا لهذا الرأى تكون الأحكام المنصوص عليها فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ منطوية اما على تعديل لبعض أحكام القانون المدنى فى شأن التمليك أو اضافة إلى هذه الأحكام.

ويسرى الرأيان سالفا الذكر على الأحكام الخاصة بالتمليك المنصوص عليها فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، لأن هذه الأحكام جاءت بدورها معدلة لأحكام التمليك المنصوص عليها فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وتستهدف دراستنا لأحكام التمليك - فى المقام الأول - الأحكام المنصوص عليها فى القانونين ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ولن نعرض لأحكام القانون المدنى فى هذا الشأن الا لما يقتضيه منهج البحث.

ثالثا: شرح احكام المادة ٦٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

١٩٢ - بدء سريان الاحكام الواردة بالمادة:

تسرى أحكام المادة على المبانى التى يرخص بانشائها ابتداء من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أى من ١٩٧٧/٩/٩. أما المبانى التى رخص بانشائها قبل العمل بهذا القانون فلا تخضع لأحكامها ولو كان انشاؤها لم يتم أو يبدأ فيه الا بعد العمل بـه.

١٩٣ - اجازة انشاء المبانى بقصد تمليك كل او بعض وحداتها السكنية:

أجاز النص للجهات الواردة به والأفراد انشاء المبانى بقصد تمليك كل أو بعض وحداتها السكنية.

فيجوز اذن انشاء المبنى أو المبانى بقصد تمليكها جميعها أو بقصد تمليك بعض طوابقها أو شققها.

الا أنه يجب أن يرد التمليك على الوحدات السكنية فقط، دون الوحدات المخصصة لاستعمالها محال أو مكاتب لممارسة مهنة أو حرفة.

فاذا كان المبنى يشمل وحدات سكنية وأخرى غير سكنية فانه يجوز تمليك الوحدات السكنية فقط دون الوحدات غير السكنية.

وعلة هذه التفرقة أن المشرع تغيا من اجازة التمليك الاسهام فى تفريج الأزمة الطاحنة فى الاسكان عن طريق تشجيع الملاك على البناء دون أن يجبرهم على تأجير عقاراتهم، فيتيح لهم فرصة الحصول على ربح كبير منها اذا ما قاموا ببيعها.

ولاشك أن قصر التمليك على الوحدات السكنية، هو قيد يرد على حق الملكية، كما أن هناك قيدا آخر نصت عليه الفقرة الثانية من المادة اذ وضعت حدا معينا للعقارات التى يجوز للشركات الخاصة والأفراد انشاؤها بقصد التمليك كما سيلى (أنظر بند ١٩٥).

الا أن المسلم به أن هذين القيدين لايتعارضان مع نصوص الدستور التى حرصت على الاعتراف بحق الملكية الخاصة وصيانته، لأن المادة ٣٢ من الدستور نصت على أن الملكية الخاصة تتمثل فى رأس المال غير المستغل، وينظم القانون أداء وظيفتها الاجتماعية فى خدمة الاقتصاد القومى وفى اطار خطة التنميـة دون انحراف أو استغلال، ولايجوز أن تتعارض فى طرق استخدامها مع الخير العام للشعب.

١٩٤ - المرخص لهم فى انشاء المبانى بقصد التمليك:

١ - أجهزة الدولة: وتشمل كافة الوزارات والمصالح والادارات الحكومية والهيئات العامة.

٢ - وحدات الادارة المحلية : وهى طبقا للمادة الأولى من القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ (المعدل) باصدار قانون نظام الادارة المحلية المحافظات والمراكز والمدن والأحياء والقرى، ويكون لكل منها الشخصية الاعتبارية.

٣ - شركات القطاع العام: وينظمها الآن القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٣ (المعدل) باصدار قانون فى شأن هيئات القطاع العام وشركاته، وكان ينظمها

قبل ذلك القانون رقم ٦٠ لسنة ١٩٧١ المعدل بالقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٧٥.

٤ - الجمعيات التعاونية لبناء المساكن: وينظم هذه الجمعيات الآن القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ (المعدل) باصدار قانون التعاون الاسكاني[١].

وقد صدر تنفيذا لهذا القانون عدة قرارات من وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضي أهمها:

١ - القرار رقم ٦٩٣ سنة ١٩٨١ بالقواعد الواجب مراعاتها في اعداد النظام الداخلي للجمعية التعاونية للبناء والاسكان[٢].

٢ - القرار رقم ٨٣٥ لسنة ١٩٨١ في شأن النظام الداخلي للاتحاد التعاوني الاسكاني المركزي[٣].

٣ - القرار رقم ٤٦ لسنة ١٩٨٢ في شأن قواعد العمل بالجمعيات التعاونية للبناء والاسكان[٤].

٤ - القرار رقم ١٣٧ لسنة ١٩٨٢ بشأن القواعد الواجب مراعاتها في اعداد النظام الداخلي للجمعية التعاونية المشتركة للبناء والاسكان والجمعية التعاونية الاتحادية للبناء والاسكان[٥].

٥ - صناديق التأمين الخاصة: وينظم صناديق التأمين الخاصة القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٧٥ باصدار قانون صناديق التأمين الخاصة[٦].

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ١٠ تابع (د) في ١٩٨١/٣/٥.

(٢) الوقائع المصرية العدد ٢٧٠ في ١٩٨١/١١/٢٨.

(٣) الوقائع المصرية العدد ٢٢ في ٢٧ /١/ ١٩٨٢.

(٤) الوقائع المصرية العدد ٥٤ في ١٩٨٢/٣/٦.

(٥) الوقائع المصرية العدد ٨٨ في ١٩٨٢/٤/٢٤.

(٦) الوقائع المصرية العدد ٣١ في ١٩٧٥/٧/٣١.

ويقصد بصندوق التأمين الخاص كل نظام فى أى جمعية أو نقابة أو هيئة أو من أفراد تربطهم مهنة أو عمل واحد أو أية صلة اجتماعية أخرى تتألف بغير رأس المـال، ويكون الغرض منه وفقـا لنظامه الأساسى أن يؤدى إلى أعضائه أو المستفيدين منه تعويضات أو مزايا مالية أو مرتبات دورية أو معاشات محددة وذلك فى احدى الحالات الآتية:

(أ) زواج العضو وذريته أو بلوغه سنا معينا أو وفاة العضو أو من يعوله.

(ب) التقاعد عن العمل أو ضياع مورد الرزق.

(جـ) عدم القدرة على العمل بسبب المرض أو الحوادث.

(د) أية أغراض أخرى توافق عليها المؤسسة المصرية العامة للتأمين (م١ من القانون).

وتكتسب تلك الصـناديق الشخصية القانونية بمجرد تسجيلها (م٣ من القانون).

٦ – الشركات الخاصة.

(أنظر بنـد ١٩٩).

٧ – الأفـــراد .

١٩٥ - القيد الوارد على الشركات الخاصة والأفراد فى إنشاء المبانى بقصد تمليكها:

وضعت الفقرة الثانية من المـادة قيدا على حق الشركات الخاصة والأفراد فى انشاء المبانى بقصد تمليكها.

ومقتضى هذا القيد أنه لايجوز لهذه الشركات والأفراد إقامة مبان أو اجزاء منها بقصد التمليك إلا فى حدود عشرة فى المـائة (١٠٪) من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الاسكان.

ولذلك حظر النص على الجهات القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء، التصريح لهذه الشركات الخاصة والأفراد باقامة المبانى بقصد التمليك الا فى حدود النسبة المذكورة. على أن يحدد وزير الاسكان والتعمير قواعد الأولوية فى حدود هذه النسبة.

وقد عللت المذكرة الايضاحية للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التفرقة التى أتى بها النص بين الشركات الخاصة والأفراد وبين الجهات الأخرى بأن «أجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلى وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن وصناديق التأمين الخاصة توجد بها من أساليب الرقابة والضمانات التى تكفل البعد بها عن الانحراف»[١].

ومستويات الاسكان فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وطبقا لقرار وزير الاسكان رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ (المعدل) باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء[٢] هى:

الاقتصادى - المتوسط - فوق المتوسط - الفاخر[٣].

وقد نصت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى المادة ٣٤ منها على القاعدة فى أولوية توزيع النسب الموضحة بالمادة ٦٨ فجعلت الأولوية على أساس أسبقية تقديم طلب الموافقة وترخيص البناء إلى الجهة المختصة.

وأوجبت قيد هذه الطلبات فى سجل خاص بأرقام مسلسلة حسب تاريخ

---

(١) لأن المشرع لاحظ أن البعض قد سلك سبيل التمليك تجنبا لقواعد تحديد الأجرة، واستطاع تحت وطأة الحاجة الى المسكن وقصور المعروض منه عن ملاحقة الطلب عليه أن يفرض ما يشاء من ثمن للبيع وأن يتجه إلى التمليك أو الايجار بإرادته المنفردة دون أى تدخل من جانب الدولة التى تبذل الكثير من الجهد فى سبيل النهوض بمرفق الاسكان والخروج به عن أوضاعه الحالية تخفيفا عن المواطنين (المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

(٢) الوقائع المصرية العدد ٦١ فى ١٩٧٨/٣/١٤.

(٣) راجع الجزء الأول بند (٥٦).

تقديمها وتسليم الطالب شهادة مختومة بخاتم شعار الجمهورية الخاص بتلك الجهة تتضمن تاريخ وساعة قيد الطلب في السجل المذكور.

١٩٦ - التزام البائع والمشترى بالاكتتاب لصالح صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى:

أوجبت الفقرة الثالثة من المادة على كل من البائع والمشترى فى حالة التعاقد على بيع المبنى أو جزء منه بأن يكتتب بـ ٥٪ من ثمن البيع فى شراء سندات لصالح صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى، وذلك دون الاخلال بأية التزامات أخرى يفرضها القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بانشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى.

وهذا الحكم قصد به زيادة موارد صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى، وهو صندوق يخدم الطبقات الكادحة.

١٩٧ - حرية المتعاقدين فى تحديد ثمن التمليك:

لم يتدخل المشرع فى تحديد ثمن مبانى التمليك وانما ترك تحديد هذا الثمن لظروف العرض والطلب. وقد أدى كثرة الطلب عن العرض إلى زيادة أسعار هذه المبانى مما دعا البعض إلى المطالبة بوضع قواعد لتحديد الثمن كما هو الشأن بالنسبة لتحديد القيمة الايجارية. وعند نظر مشروع القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بمجلس الشعب تقدم السيد العضو عادل عيد باقتراح فى هذا الشأن، اذ اقترح أن تضاف إلى عجز الفقرة الثانية من المادة (٧٢) التى أصبحت برقم (٦٨) من القانون عبارة: «وتحدد قيمة الوحدة التى يجرى تمليكها طبقا للاجراءات المقررة بالمادة ١٢ وما بعدها من هذا المشروع بالقانون»، الا أن المجلس لم يوافق على هذا الاقتراح[١]. وظلت أثمان تمليك المبانى والطبقات والشقق غير مقيدة بأى قيد، سوى ظروف العرض والطلب.

---

(١) مضبطة مجلس الشعب الجلسة ٨٤ بتاريخ ١٩٧٧/٨/٣ ص ٦٥.

رابعا: شرح أحكام المادة ١٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

١٩٨ - المباني التى يسرى عليها النص:

تسرى أحكام النص على المبانى التى يرخص باقامتها من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أى من ١٩٨١/٧/٣١، أو التى يبدأ فى انشائها من هذا التاريخ اذا كان مرخصا باقامتها قبله.

والمقصود بالبدء فى الانشاء أن تتخذ خطوات فى اقامة البناء، كاقامة أساسات أو جزء منها، انما لايكفى فى هذا الشأن مجرد تشوين مستلزمات البناء بالمكان المزمع البناء فيه أو حتى حفر الأساسات.

أما المبانى التى بدىء فى انشائها قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فلا تخضع لأحكام المادة ولو لم يكتمل انشاؤها الا بعد العمل بالقانون المذكور.

وتسرى المادة على الاضافة أو التعلية التى يرخص باقامتها أو يبدأ فى انشائها من تاريخ العمل بالقانون.

ويخضع لحكم المادة كافة مستويات الاسكان ومنها الاسكان الفاخر.

ويجب لسريان أحكام المادة أن يكون المبنى مكونا من أكثر من وحدة واحدة، أما اذا كان المبنى عبارة عن وحدة واحدة فقط فانه لايخضع لأحكام المادة.

كذلك يجب أن تكون الاضافة أو التعلية مما تزيد على حجرة واحدة والا كانت بمنأى عن الخضوع لأحكام المادة المذكورة.

١٩٩ - الملاك الذين يسرى عليهم النص:

يسرى النص على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص.

وشركات الأشخاص، هى الشركات التى يكون للأشخاص الذين تتكون

منهم الاعتبار الأول فيها، بمعنى أن الشركة تتكون بين أشخاص يعرفون بعضهم بعضاً ويثق كل منهم فى الآخر، فتقوم الشركة والحال كذلك على الاعتبار الشخصى[1].

وشركات الأشخاص، تشمل شركات التضامن وشركات التوصية البسيطة وشركات المحاصة.

أما شركات التوصية بالأسهم، وهى الشركات التى يتكون رأس مالها من حصة أو أكثر يملكها شريك متضامن أو أكثر، وأسهم متساوية القيمة يكتتب فيها مساهم أو أكثر ويمكن تداولها على الوجه المبين بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ (باصدار قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة) ويسأل الشريك أو الشركاء المتضامنون فيها عن التزامات الشركة مسئولية غير محدودة، أما الشريك المساهم فلا يكون مسئولا الا فى حدود قيمة الأسهم التى اكتتب فيها (م٣ من القانون) فانها تعتبر من شركات الأشخاص بالنسبة الى الشركاء المتضامنين، ومن شركات الأموال بالنظر إلى الشركاء المساهمين.

أما الشركات ذات المسئولية المحدودة، وهى الشركات التى لايزيد عدد الشركاء فى كل شركة منها على خمسين شريكا ولايكون كل منهم مسئولا الا بقدر حصته، ولا يجوز تأسيسها أو زيادة رأس مالها أو الاقتراض لحسابها عن طريق الاكتتاب العام، ولايجوز لها اصدار اسهم أو سندات قابلة للتداول (م٤ من القانون) فهى بدورها فى مركز وسط بين شركات الأشخاص وشركات الأموال، فهى تشبه شركات الأشخاص لأن للاعتبار الشخصى دورا ملحوظا فيها، وتختلف عنها فى تحديد مسئولية جميع الشركاء

---

(١) الدكتور محسن شفيق الوسيط فى القانون التجارى المصرى طبعة ثانية جـ١ ص ١٩٣ – مؤلفنا ملحق بشرح التعديلات الجديدة فى ايجار الشقق المفروشة طبعة سنة ١٩٨٢ ص ٧ – مؤلفنا ايجار الشقق المفروشة وتبادل الشقق الطبعة الثالثة ١٩٨٨ ص ١٠٨ وما بعدها.

بقدر حصصهم، وهى تشبه شركات الأموال من حيث أحكام تأسيسها وكيفية ادارتها، واذا كان من الضرورى الميل بالشركة نحو أحد النوعين فان جوهرها أقرب الى شركات الأشخاص منه الى شركات الأموال(١).

ويستوى أن تكون الشركة مدنية أو تجارية. ويلاحظ أن القانون وإن لم يحدد للشركة المدنية شكلا معينا، الا أن لها أن تتخذ أحد أشكال الشركات التجارية(٢).

وبالترتيب على ماتقدم، فان أحكام المادة لاتسرى على الجهات الآتية:

١ – أجهزة الدولة.

٢ – وحدات الإدارة المحلية.

٣ – الجمعيات التعاونية لبناء المساكن.

وقد قضت المحكمة الإدارية العليا بتاريخ ١٩٨٨/٣/١٢ فى الطعن رقم ١٦٧٢ لسنة ٣٢ق بأن:

«تنص المادة ٦٨ الواردة فى الفصل الأول على ان يجوز لأجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلى وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن وصناديق التأمين الخاصة والشركات الخاصة والأفراد إنشاء المبانى بقصد تمليك كل أو بعض وحداتها السكنية. وتنص المادة ٧٠ على أن يحظر على المرخص لهم بإقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التمليك الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو تيسير الحصول على مواد البناء... يستثنى من ذلك أجهزة الدولة وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة كما تنص المادة ٧٢ – الواردة فى الفصل الثانى من ذلك الباب – على أنه إذا زادت طبقات المبنى أو شققه على خمس

---

(١) محسن شفيق ص ١٩٣ وما بعدها.

(٢) الدكتور عبد الرازق السنهورى الوسيط فى شرح لقانونى المدنى جـ٥ ص ٢٣٦ وما بعدها.

وجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص قام بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه في المادة ٨٦٢ من القانون المدني.. ويكون البائع للعقار بالتقسيط عضوا في الاتحاد حتى تمام الوفاءبكامل أقساط الثمن، كما يكون المشترى بعقد غير مسجل عضوا في الاتحاد. والبين من ظاهر النصوص أن أحكام الباب الرابع من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه تسرى على جميع المبانى السكنية التى يتم تمليكها سواء كان من قام بالبناء جمعية تعاونية أو غيرها من الجهات التى أوردتها النصوص، وذلك مالم يستثن المشرع صراحة الجمعيات التعاونية، أو بعض الجهات الأخرى من الخضوع لحكم من الأحكام الواردة في ذلك الباب. ولم يرد في نصوص الباب الرابع ما يفيد استثناء المبانى التى تقيمها الجمعيات التعاونية من الأحكام المقررة لاتحادات الملاك، وعلى ذلك فالأصل أنها - بحسب الظاهر تخضع لهذه الأحكام - ولا ينفى الدلالة المستفادة من هذه النصوص، ماجاء بقانون التعاون الإسكانى الصادر بالقانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ من نصوص، فالمادة (١) من قانون التعاون الإسكانى تنص على أن التعاون الإسكانى فرع من القطاع التعاونى يعمل على توفير المساكن للأعضاء والخدمات اللازمة للتجمعات السكنية، ويتولى صيانتها وإدارتها وذلك وفقا للمبادىء التعاونية كما تنص المادة(١٦) على أن الجمعية التعاونية للبناء والإسكان منظمة جماهيرية ديمقراطية تعمل على توفير المساكن لأعضائها وتوفير الخدمات اللازمة لتكامل البنية السكنية وتعهد التجمع السكنى بالعناية والصيانة - وتنص المادة(١٩) على أن يصدر الوزير المختص - بناء على اقتراح الاتحاد وعرض الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان مشفوعا برأيها - القواعد الواجب مراعاتها في إعداد النظام الداخلى للجمعية التعاونية للبناء والإسكان - ويجب أن يشتمل هذا النظام على البيانات الآتية: وأوردت هذه المادة ثمانية عشر بيانا يتبين من استظهارها أنها لم تتضمن كيفية صيانة وإدارة التجمعات السكنية. ومع ذلك فقد ورد نص المادة ٣٢ من النظام الداخلى للجمعية التعاونية للبناء والإسكان الصادر بقرار

وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ٦٩٣ لسنة ١٩٨١ على أن يعين مجلس الإدارة سنويا من بين الأعضاء المنتفعين لكل عمارة لجنة ثلاثية يفوضها فى التحصيل والصيانة والإصلاحات، تقدم له تقارير دورية عن أعمالها. والبادى من ظاهر هذا النص أنه لم يصدر بناء على تفويض خاص من المشرع حيث لم تتطرق المادة(١٩) من القانون إلى مثل هذا البيان أو الحكم، كما أن نصوص القانون عهدت إلى الجمعية التعاونية المختصة الاختصاص بصيانة وإدارة التجمعات السكنية، وهو تعبير يتجاوز معنى العمارة حيث قد يوجد التجمع السكنى دون أن يكون فى شكل عمارة، وعلى ذلك فإن نص المادة (٣٢) من النظام الداخلى للجمعية والذى يستمد قوته الإلزامية من إقرار الأعضاء له، لايترتب عليه - بحسب الظاهر - تعطيل حكم إلزامى من أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وهو نص المادة ٧٣ الذى يقضى بأنه إذا زادت طبقات المبانى أو شققه على خمسة وجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص، قام بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه فى المادة ٨٦٢ مدنى، وبصفة خاصة وأن الحكم الوارد بالمادة (٣٢) من النظام الداخلى المذكور لايمثل مبدءا تعاونيا وإلا لحرص القانون على إيراده فى نصوصه أو على الأقل الإشارة إليه ضمن البيانات والأحكام التى عددها بالمادة (١٩) من القانون».

٤ - صناديق التأمين الخاصة.

٥ - شركات المساهمة، لأنها من شركات الأموال. وشركة المساهمة هى شركة ينقسم رأس مالها إلى أسهم متساوية القيمة يمكن تداولها على الوجه المبين فى القانون. وتقتصر مسئولية المساهم على أداء قيمة الأسهم التى اكتتب فيها، ولا يسأل عن ديون الشركة الا فى حدود ما اكتتب فيه من أسهم. ويكون للشركة اسم تجارى يشتق من الغرض من انشائها، ولايجوز للشركة أن تتخذ من أسماء الشركاء أو اسم أحدهم عنوانا لها.

(م٢ من القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١).

واذ كانت شركات القطاع العام تتخذ دائما شكل الشركات المساهمة (م١٧ من القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٣). فانها لاتخضع للأحكام الواردة بالنص.

٢٠٠ - النسبة المرخص للمالك بعرضها للتمليك:

حظرت الفقرة الأولى من المادة على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا للتمليك للغير أو التأجير المفروش في كل مبنى مكون من أكثر مس وحدة واحدة مايزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وذلك دون اخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى (من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

أى أن المادة أجازت للمالك استغلال ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى إما في التمليك أو في التأجير المفروش أو فيهما معا.

وعلى ذلك اذا قام المالك بعرض هذه النسبة للتمليك فلا يجوز له تأجير أى مساحة أخرى من المبنى مفروشة، والعكس صحيح، فاذا قام المالك بتأجير هذه النسبة مفروشة امتنع عليه عرض أى مساحة أخرى من المبنى للتمليك.

والمقصود بثلث مجموع مساحة وحدات المبنى، هو ثلث مساحة وحدات العقار مجتمعة لا ثلث عدد الحجرات[1].

ومقتضى عدم الاخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أنه اذا كان المبنى مرخصا في اقامته اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون (١٩٨١/٧/٣١) فانه فيما عدا الاسكان الفاخر يجب ألا تقل المساحة المؤجرة من المبنى لأغراض السكنى عن ثلثى مساحة مبانى العقار.

(١) تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب عن مشروع القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وبالترتيب على ذلك اذا أراد المالك تأجير نسبة من مساحة العقار لغير أغراض السكنى فان ذلك يكون ضمن نسبة الثلث المرخص بتمليكها أو بتأجيرها مفروشة.

وقد رددت المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ (المعدل) الحكم الخاص بمراعاة نسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى المنصوص عليها فى المادتين ١، ١٣ من القانون، وأضافت أن الكسر يجبر دائما لصالح النسبة المخصصة للتأجير لأغراض السكنى.

وعلى ذلك اذا فرض وكانت مساحة وحدات المبنى المخصصة لأغراض السكنى (المرخص باقامتها منذ العمل بالقانون المذكور) تقترب من نسبة الثلثين دون أن تبلغها ففى هذه الحالة يجب تأجير وحدة أخرى لأغراض السكنى لاستكمال نسبة الثلثين، ومعنى ذلك أن النسبة المخصصة للتمليك أو التأجير المفروش ستنتقص فى هذه الحالة[١].

واذا كان البناء قد بلغ أقصى ارتفاع تسمح به القيود القانونية أو الاتفاقية فان نسبة الثلث المرخص بعرضها للتمليك أو للتأجير المفروش تحسب بداهة من مجموع مساحة وحداته.

أما اذا كان البناء لم يبلغ أقصى ارتفاع تسمح به القيود القانونية أو الاتفاقية كما لو كان قد بنى دور واحد أو دوران مثلا، فانه يجب أن تراعى نسبة الثلثين المخصصة للتأجير فى كل دور يتم بناؤه. فاذا بنى فى الدور ثلاث وحدات متساوية المساحة، اعتبرت وحدتان منها مخصصتين للتأجير، وإذا بنى الدور وحدتان فقط أو وحدة اعتبرت الوحدتان أو الوحدة مخصصة للتأجير ثم يراعى فى الأدوار القادمة نسبة الثلث التى تخصص للتمليك أو التأجير المفروش.

(١) راجع مؤلفنا فى ايجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق الطبعة الثالثة ١٩٨٨ ص١٠٩ ومابعدها.

أما اذا كان الدور الأرضى مخصصا لمحال تجارية أو عامة، أو مخصصا لوحدات لايمكن تخصيصها لأغراض السكنى وكان المبنى مرخصا باقامته ابتداء من تاريخ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فانه لامناص فى هذه الحالة من احتساب محال أو وحدات الدور الأرضى المشار اليها من نسبة الثلث المخصصة للتمليك أو التأجير المفروش، على أن تستوفى نسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى من الأدوار فوق الأرضى(١).

وفى حالة الاضافة أو التعلية التى يرخص باقامتها أو يبدأ فى انشائها منذ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، تكون العبرة بمساحة هذه الوحدات المستجدة لا بمساحة الوحدات القديمة فى المبنى، فتحسب نسبة الثلث من مجموع مساحة الوحدات المستجدة.

والاجازة الواردة بالفقرة الأولى من المادة يفيد منها المالك ولو كان يملك أكثر من عقار فى البلد الواحد مهما تعددت هذه العقارات، فليس

---

(١) مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى ايجار وبيع الأماكن الخالية الجزء الأول بند ٢١٩ - عبد الناصر العطار فى شرح أحكام الايجار ص ٣٤ وقد تصور حلين آخرين لاحتساب نسبة الثلثين فى حالة عدم بلوغ البناء أقصى ارتفاع تسمح به القيود القانونية والاتفاقية، وذلك فى المبانى المرخص باقامتها منذ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ولكنه يرى عدم الأخذ بأى من هذين الحلين.

الحل الأول : أن يكون المالك حرا فى تمليك ما بناه، أو تأجيره مفروشا إلى أن يبلغ بالمبانى ثلث أقصى ارتفاع لها تسمح به القيود القانونية أو الاتفاقية. ويرى أن هذا الحل يشجع الملاك على البناء، لكنه قد يساء استخدامه بعد اتمام البناء إلى الحد الأقصى للارتفاع فلا تتوافر نسبة الثلثين المخصصة لأغراض التأجير.

الحل الثانى: أن يخصص ما يبنى كله لأغراض السكنى إلى أن تبلغ المبانى ثلثى أقصى ارتفاع لها تسمح به القيود القانونية أو الاتفاقية. ويرى أن هذا الحل لايشجع الملاك على البناء، خصوصا اذا لم تكن نفقات المبانى متوافرة لديهم إلى أن يبلغوا بالمبنى الحد الأقصى لارتفاعه.

هناك حد أقصى للعقارات التى يمارس فيها المـالك الرخصة المخولة له فى التمليك ولو كانت داخل البلد الواحد.

ونسبة الثلث المشار اليها هى الحد الأقصى للمساحة التى يجوز للمالك عرضـها للتمليك أو للتأجير المفروش، ومن ثم فانه من باب أولى يجوز للمـالك تخصيص نسبة أقل لهذين الغرضين.

٢٠١ - حالة تعدد ملاك العقار:

يسرى الحظر المنصوص عليه بالفقرة الأولى من المـادة، بمقتضى الفقرة الثانية منها فى حالة تعدد ملاك العقار مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم فى العقار.

فاذا كان العقار يملكه ثلاثة أشخاص للأول النصف وللثانى الثلاثة أثمان وللثالث الثمن، خص الأول من النسبة المخصصة للتمليك «وهى الثلث» النصف والثانى ثلاثة الأثمان والثالث الثمن.

فاذا كان ماخص أيا منهم من هذه النسبة لايعادل وحدة واحدة، جاز له تمليك وحدة واحدة، ومعنى ذلك أن نسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى فى المبانى التى يرخص باقامتها اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ ستنقص فى هذه الحالة.

ويسرى حكم تعدد الملاك على كل من الزوجين والأولاد القصر إذا كانوا شركاء فى العقار، فيجوز لكل من الزوجين والأولاد القصر تمليك ثلث مجمـوع مساحـة الحصـة التى يملكها وبحـد أدنى وحـدة واحدة، ذلك أن المـادة لم تنص على اعتبـار المـالك وزوجته وأولاده القصر فى حكم الشخص الواحـد فى نطاق سريانها على النحو الذى نصت عليه المـادة ٢٩ من القـانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تناولت حق المـالك فى التـأجيـر المفروش. اذ نصت على أنه «وفى تطبيق هذه المـادة يعتبر الشخص وزوجته وأولاده القصر مالكا واحـدا».

٢٠٢ - تحديد الوحدات التى تخضع لنسبة الثلث المخصصة للتمليك أو التأجير المفروش:

المـالك هو الذى يحدد الوحدات التى تخضع لنسبة الثلث المخصصة للتمليك أو التأجير المفروش، والوحدات التى تخضع لنسبة الثلثين المخصصة للتأجير بمطلق اختياره فله أن يجعل الوحدات الممتازة أو المطلة على الشارع الرئيسى ضمن نسبة الثلث ويحدد ذلك اما فى طلب الترخيص بالبناء أو بعد ذلك، وله أن يعدل عن اختياره السابق لأنه ليس فى القانون ما يلزمه بذلك، الا أن تحديد المـالك شيئا من هذه النسبة أو تلك فى عقد الايجار ملزم له وفقا للقواعد العامة، لأن تعديل ما ورد بالعقد لايجوز الا باتفاق الطرفين كما أنه يتنافى مع حسن النية الواجب فى تنفيذ العقود اذا سمح به للمالك[١].

٢٠٣ - جزاء مخالفة حكم الفقرتين الاولي والثانية من المادة:

إذا خالف المـالك حكم الفقرتين الأولى والثانية من المـادة، وقع تصرفه باطلا ولو كان مسجلا. وهذا البطلان متعلق بالنظام العام. فإذا قام المـالك بتمليك مايزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى، كان العقد باطلا فيما جاوز هذه النسبة.

وفى هذا تقول المذكرة الإيضاحية للقانون أنه: «لإتاحة أكبر فرصة للتأجير الخالى حظر المشرع عرض ما يزيد على ثلث مجموع وحدات المبنى للتمليك أو التأجير المفروش، ولو تعدد الملاك، ويقع باطلا ما يخالف ذلك».

وغنى عن البيان أن عبارة «ولو كان مسجلا» الواردة فى المـادة لايقصد بها أى أثر رجعى لأن صدر هذه المـادة يقضى بسريان حكمها من تاريخ العمل بهذا القانون[٢].

---

(١) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٣٤.

(٢) تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب.

وكانت الفقرة الثالثة من المـادة - كما وردت بالقانون - توجب على مصلحة الشهر العقارى والتوثيق الامتناع عن شهر المحررات المتعلقة بالوحدات المخصصة للتمليك والتأجير المفروش، طبقا لحكم الفقرتين الأولى والثانية منها إذا لم يقدم صاحب الشأن ما يثبت التزامه تطبيق أحكام الفقرتين المذكورتين، ومثال هذه المحررات عقود بيع هذه الوحدات أو عقود تأجيرها مفروشة لمـدة تجاوز تسع سنوات إذا أريد شهرها لجعلها نافذة فى حق الغير فيما يجاوز تسع سنوات.

ولذلك نصت الفقرة الثالثة من المـادة الأولى من اللائحة التنفيذية من القانون على أنه يتعين عند شهر المحررات المتعلقة ببيع العقارات أو أى وحدات منها أن يقدم صاحب الشأن إلى مصلحة الشهر العقارى شهادة تصدرها الجهة المختصة بشئون التنظيم من واقع الترخيص الصادر بالبناء، ومن واقع المعاينة على الطبيعة تفيد استيفاء النسبة المخصصة للتأجير لأغراض السكنى المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المـادة الأولى والفقرة الأولى من المـادة (١٣).

غير أن المـادة العاشرة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١ (بتعديل بعض أحكام القرار بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر وقانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالقانون رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ والقوانين أرقام ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ و ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ و١٣٦ لسنة ١٩٨١ و٢٢٨ لسنة ١٩٨٩) المعمول به من ١٩٩١/٣/١٤ (اليوم التالى لتاريخ نشره بالجريدة الرسمية (العدد ١٠ مكرر فى ١٩٩١/٣/١٣) نصت على إلغاء الفقرة المذكورة (الفقرة الثالثة من المـادة ١٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

وفى المقـابل نصـت المـادة الثـامنة من ذات القـانون على أنه: «على مصـلحة الشهر العقارى والتوثيـق إخطـار الجهات المعنية بتنفيـذ أحكام القوانين أرقـام . . .، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .... المشار إليها بشهر أى محرر يتناول أموالا تخضع لأحكام أى من هذه القوانين وذلك خلال ثلاثين يوما

من تاريخ الشهر»، وقد تغيا المشرع من ذلك تمكين الجهة المعنية بتنفيذ أحكام هذه المادة من مباشرة مسئولياتها فى تنفيذها، ومن البديهى أن هذا الالتزام يقع على عاتق مصلحة الشهر العقارى والتوثيق وحدها وفيما لاشأن للمتعاملين به، وهو أمر تتولاه المصلحة بعد الانتهاء من عملية الشهر[١].

٢٠٤ - تصرف المالك فى النسبة المقررة للتأجير او فى كامل العقار:

نصت الفقرة السادسة من المادة على أنه فى حالة بيع كامل العقار، يلتزم المشترى بأحكام المادة، أى أنه يتعين على المشترى تخصيص ثلثى مجموع مساحة وحدات المبنى للتأجير الخالى على التفصيل السابق (راجع بند ٢٠٠)، وألا يعرض للتمليك أو التأجير المفروش ما يجاوز الثلث.

والملاحظ أن هذه الفقرة خصت بالذكر حالة بيع كامل العقار، دون التصرفات الأخرى الناقلة للملكية كالهبة مثلا رغم أنه لايوجد أدنى مبرر للتفرقة بين البيع والتصرفات الأخرى.

وفى رأينا أن النص خص بالذكر حالة بيع العقار باعتبار أن البيع هو التصرف الناقل للملكية الشائع فى العمل، وأن حكم هذه الفقرة يجب أن يسرى فى حالة انتقال الملكية إلى الغير بموجب أى تصرف آخر، كما يسرى بداهة فى حالة انتقال الملكية بالميراث باعتبار الوارث خلفا عاما للمورث.

والفقرة الخامسة من المادة، أجازت للمالك بعد تأجير نسبة الثلثين المخصصة لأغراض التأجير، التصرف فيها كلها أو بعضها وفقا للقواعد العامة، الا أنها لم تنص على التزام المتصرف اليه بأحكام هذه المادة ويعزى ذلك إلى أن هذه النسبة وقد انتقلت ملكيتها إلى الغير كلها أو بعضها بعد تأجيرها فان عقود الايجار التى أبرمها المالك الأصلى تسرى فى حق المالك الجديد ولو

---

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون.

لم يكن لسند الايجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ انتقال الملكية (م٣٠ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧)، ومن ثم فإنه لامجال أمام المالك الجديد لتأجيرها مفروشة أو عرضها للتمليك[1].

الا أنه اذا أخليت الوحدات المؤجرة كلها أو بعضها بعد ذلك لأى سبب من الأسباب، تعين على المتصرف إليه الالتزام بأحكام المادة.

٢٠٥ - الحكم الوارد بالفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

نصت المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى فقرتها الأولى على أنه فيما عدا الاسكان الفاخر لايجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص فى اقامتها لأغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى، وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثى مساحة مبانى العقار، ثم أردفت فى فقرتها الثانية أنه لايسرى على هذه الأماكن حكم الفقرة الثانية من المادة ٦٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وهذه الفقرة تنص على أنه «ويحظر على الجهات القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء التصريح للشركات الخاصة والأفراد باقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التمليك الا فى حدود ١٠٪ من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الاسكان المختلفة. ويصدر قرار من وزير الاسكان والتعمير بقواعد الأولوية فى حدود هذه النسبة».

وواضح أن حكم الفقرة الثانية المشار اليها يتفق مع حكم الفقرة الأولى من المادة (١٣).

---

(١) وقارن تفسيرا آخر لهذه الفقرة للدكتور مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٧٦١ اذ يقول أنها تعنى «أنه بعد أن يثبت المالك أنه أجر ثلثى مجموع مساحة وحدات المبنى لأغراض السكنى خالية، يجوز له التصرف فى الثلث الباقى كله أو بعضه سواء بتمليكه للغير أو بشغله بنفسه أو بأولاده أو بتأجيره خاليا لغير أغراض السكنى».

(راجع بند ٢٠٠).

٢٠٦ - حرية المتعاقدين فى تحديد ثمن التمليك:

كان مشروع القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - كما قدمته الحكومة لمجلس الشعب - ينص فى الفقرة الثانية من المادة الأولى على أنه لايجوز أن يزيد ثمن بيع الأماكن المرخص فى اقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام القانون سواء لأغراض السكنى أو لغيرها من الأغراض على قيمة الأرض والمبانى مضافا اليها ربح صافى قدره ٢٠٪ من هذه القيمة.

وقد عدلت اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بالمجلس هذه الفقرة بجعل تحديد الثمن قاصرا على الوحدات السكنية التى تجاوز نسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى، وعلى أول تصرف يقع على الوحدة.

ثم جاءت المواد ٤، ٥، ٦ من المشروع شاملة لاجراءات تحديد الأجرة بالنسبة للأماكن المؤجرة واجراءات تحديد الثمن بالنسبة لوحدات التمليك[1].

وبعد مناقشة مجلس الشعب لمشروع القانون مناقشة مبدئية، أعاد المجلس المشروع إلى اللجنة المشتركة لدراسة الاقتراحات والآراء التى أبديت من بعض الأعضاء أثناء المناقشة. وقد عقدت اللجنة عدة اجتماعات لهذا الغرض أسفرت عن اجراء بعض التعديلات فى المشروع، وضمن هذه التعديلات حذف الفقرة الثانية من مشروع المادة الأولى سالفة الذكر وكذلك الأحكام الخاصة باجراءات تحديد ثمن وحدات التمليك من مشروع المواد ٤، ٥، ٦[2].

---

(١) وقد عدلت اللجنة المشتركة أيضا المادة (٣) من المشروع بالنص على أن يؤخذ فى الاعتبار بالتقديرات الواردة فى تقارير اللجان المشكلة وفقا لأحكامها عند تحديد الثمن وفقا لأحكام القانون.

(٢) وحذفت اللجنة أيضا الحكم الوارد بالهامش السابق.

وبذلك أصبح ثمن وحدات التمليك غير خاضع لأى قيد فى القانون، وظل - كما كان الحال فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - محكوما بظروف العرض والطلب فقط.

٢٠٧ - عدم سريان احكام هذا الفصل على مشروعات الاسكان والامتداد العمراني التى تقام وفقا لاحكام القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ (المعدل) باصدار قانون الاستثمار:

نصت المادة ٤٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الا تسرى أحكام الفصل الأول من الباب الرابع من هذا القانون على مشروعات الاسكان والامتداد العمرانى التى تقام وفقا لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة، والقانون الذى كان ساريا فى هذا الشأن عند العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هو القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ (المعدل) باصدار نظام استثمار المال العربى والأجنبى.

وقد نصت المادة الثالثة من هذا القانون على أن يكون استثمار المال العربى والأجنبى فى جمهورية مصر العربية لتحقيق أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية فى اطار السياسة العامة للدولة وخطتها القومية على أن يكون ذلك فى المشروعات التى تتطلب خبرات عالمية فى مجالات التطوير الحديثة أو تحتاج الى رءوس أموال أجنبية وفى نطاق القوائم التى تعدها الهيئة (الهيئة العامة للاستثمار العربى والأجنبى والمناطق الحرة) ويعتمدها مجلس الوزراء وذلك فى المجالات الآتية ...

٣ - مشروعات الإسكان ومشروعات الامتداد العمرانى ويقصد بها الاستثمارات فى تقسيم الأراضى وتشييد مبانى جديدة واقامة المرافق المتعلقة بها .. ونصت المادة ٤/أ على أن تقصر مشروعات الاسكان التى تقام بغرض الاستثمار على رأس المال العربى، دون الأجنبى منفردا أو بالاشتراك مع رأس المال المصرى.

وقد اعتبرت المادة التاسعة من القانون الشركات المنتفعة بأحكام القانون من شركات القطاع الخاص أيا كانت الطبيعة القانونية للأموال الوطنية المساهمة فيها ولاتسرى عليها التشريعات واللوائح والتنظيمات الخاصة بالقطاع العام أو العاملين فيه.

وقد صدر القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ باصدار قانون الاستثمار ونص على إلغاء القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ سالف الذكر (م٢ من مواد الإصدار)[1].

وقد نصت المادة الأولى من هذا القانون على أن: «يكون الاستثمار وفق أحكام هذا القانون فى إطار السياسة العامة للدولة وأهداف وأولويات الخطة القومية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية وذلك على النحو التالى:

(أ) بنظام الاستثمار الداخلى فى مجالات استصلاح واستزراع الأراضى البور والصحراوية والصناعة والسياحة والإسكان والتعمير. ويجوز لمجلس الوزراء بناء على اقتراح مجلس إدارة الهيئة إضافة مجالات أخرى تتطلبها حاجة البلاد وأنشطة اقتصادية تتطلب تقنينات حديثة أو تهدف إلى زيادة التصدير أو خفض الاستيراد أو تكثيف استخدام الأيدى العاملة

(ب) بنظام الاستثمار فى المناطق الحرة».

وقد اعتبرت المادة السابعة من القانون المشروعات التى تنتفع بأحكام القانون من مشروعات القطاع الخاص وذلك أيا كانت الطبيعة القانونية للأموال المصرية المساهمة فيها ولا تسرى عليها القوانين واللوائح الخاصة بالقطاع العام أو العاملين فيه.

(راجع فى بيان المال المستثمر طبقا لهذا للقانون الجزء الأول بند ٣٥).

ثم صدر أخيرا القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ بإصدار قانون ضمانات وحوافز الاستثمار[1] الذى ألغى القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ سالف الذكر عدا الفقرة الثالثة من المادة (٢٠) منه.

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ٢٩ تابع (أ) فى ١٩٨٩/٧/٢٠.

(٢) الجريدة الرسمية- العدد ١٩ (مكرر) فى ١٩٩٧/٥/١١.

مـــادة (٦٩)

من القانـون رقم ٤٩ لسـنة ١٩٧٧

يجب أن يرفق بمستندات طلب الموافقة أو الترخيص بالبناء بيان موقع من المـالك أو من ينيبه يبين فيه ما إذا كان البناء كله أو بعضه بقصد التمليك أو التأجير، وإذا صدرت الموافقة أو الترخيص بالبناء على أساس تأجير المبنى كله أو بعضه وجب على الطالب أن يقوم بتأجير عدد من الوحدات لايقل عن العدد الذى صدرت الموافقة بالترخيص بالبناء على أساسه وذلك دون إخلال بحق المـالك فى التصرف فى العقار كله أو بعضه وفقا للقواعد لعامة.

القانـون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المـادة كمـا هى، مع شىء من التفصيل فى ذلك. (أنظر بند (٢١١).

الشـــرح

٢٠٨ - تقديم بيان يتضمن ما إذا كان البناء كله أو بعضه بقصد التمليك أو التأجير:

أوجب النص على المـالك أو من ينيبه أن يرفق بمستندات طلب الموافقة أو الترخيص بالبناء الذى يقدم الى الجهة المختصة بيانا موقعا عليه منه يبين فيه ما اذا كان البناء كله أو بعضه بقصد التمليك أو التأجير.

٢٠٩ - التزام المـالك بتأجير عدد من الوحدات لايقل عن العدد الذى صدرت الموافقة بالترخيص على اساسه:

إذا صدرت الموافقة أو الترخيص بالبناء على أساس تأجير المبنى كله أو بعضه وجب على المـالك أن يقوم بتأجير عدد من الوحدات لايقل عن العدد

الذى صدرت الموافقة بالترخيص بالبناء على أساسه ولايجوز له أن يملك الا العدد الذى صدرت الموافقة أو الترخيص بالبناء، على أساس تمليكه. وفى هذا تقول المذكرة الايضاحية للقانون:

«وقد حرصت المادة المذكورة على النص على أنه اذا صدرت الموافقة على أساس تأجير المبنى كله أو بعضه، وجب على الطالب أن يقوم بتأجير عدد من الوحدات لايقل بأى حال من الأحوال عن العدد الذى صدرت الموافقة على أساسه».

٢١٠ - حق المالك في التصرف في العقار كله أو بعضه:

اذا صدرت الموافقة أو الترخيص بالبناء على أساس تأجير المبنى كله أو بعضه، فان الزام المالك بتأجير عدد من الوحدات لايقل عن العدد الذى صدرت الموافقة أو الترخيص على أساسه، لايخل بحقه فى التصرف فى العقار كله أو بعضه وفقا للقواعد العامة، وأساس ذلك أن القانون نص فى المادة ٣٠ منه على أنه استثناء من أحكام المادة (٦٠٤) من القانون المدنى تسرى عقود الايجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الايجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية.

وقد جاء بتقرير لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب في هذا الصدد:

«أما المادة ٧٢ (والتى أصبحت برقم ٦٩) فقد أدخلت اللجنة عليها اضافة تؤكد أن التزام المالك بتأجير الوحدات وفقا لما ورد بترخيص البناء لايخل بحقه بعد ذلك فى التصرف فى العقار كله أو بعضه وفقا للقواعد العامة باعتبار أن المشروع قد كفل التزام المالك الجديد بعقود الايجار حتى ولو لم تكن ثابتة التاريخ بوجه رسمى».

٢١١ - الوضع فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

أبقى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على المـادة (٦٩). إنما يلاحظ أنه طبقـا للمـادة(١٣) من القانون المذكور أصبح لايجوز للمـلاك من الأفراد وشركات الأشخاص اقامة بناء بقصد تمليكه كله، ذلك أن هذه المـادة أجازت التمليك في حدود ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى - على النحو السابق ايضاحه - ثم حرصت المـادة على اجازة تصرف المـالك فى نسبة الثلثين المخصصة للتأجير كلها أو بعضها، وفى كامل العقـار.

مـــادة (٧٠)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يحظـر على المرخص لهم باقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التمليك الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء وذلك فى حدود مارخص لهم فى انشائه بقصد التمليك.

ويتولى مـلاك هذه المبانى بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لهـا من مواد البناء، أو شرائها من المواد المستوردة، أو من المواد المنتجة محليا بالاسعار العالمية وذلك بعد الوفاء باحتياجات الاسكان المخصص للتـأجير.

ويستثنى من ذلك أجهزة الدولة وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة.

القانـون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المـادة كما هى.

الشـــرح

٢١٢ - حظر الاستفادة من النظم او الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف او تيسير الحصول على مواد البناء :

حظرت الفقـرة الأولى من المـادة على المرخص لهم باقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التمليك الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أوصرف أو تيسير الحصول على مواد البناء وذلك فى حدود مارخص لهم فى انشائه بقصد التمليك.

فاذا رخص للمـالك بتمليك ثلث مجموع مساحة وحدات العقار (وهو

الحد الأقصى الجائز تمليكه طبقا للمادة ١٣ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١) فان حظر الاستفادة من النظم أو الميزات المشار اليها المفروض على المالك يسرى فى حدود هذا الثلث، ويستفيد من هذه النظم أو الميزات بالنسبة لما يلزم لباقى المبنى من مواد البناء.

والسبب فى هذا الحظر رغبة المشرع فى عدم تحميل الدولة ثمة أعباء عن مبان تخصص للتمليك ويحصل مالكوها منها على عائد مجز، وفى قصر النظم والميزات المشار اليها على ملاك العقارات الذين يخصصونها للتأجير، وذلك بقصد تشجيع الملاك على البناء لهذا الغرض عن طريق تقديم العون لهم.

وفى هذا تقول المذكرة الايضاحية للقانون:

«وحتى لايتحمل الاقتصاد القومى أية أعباء عن مبان تخصص للتمليك فقد نصت المادة ٧٤ (التى أصبحت برقم ٧٠) على أن يتولى أصحاب هذه المبانى بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء . . . الخ».

كما جاء بتقرير لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب انه:

«أما المادة ٧٣ (التى أصبحت برقم ٧٠) الخاصة بقيام أصحاب الشأن باستيراد مواد البناء اللازمة للوحدات المخصصة للتمليك فقد أدخلت اللجنة تعديلا عليها لكى تواكب حكم المادة (٣) من المشروع الخاصة باستيراد المواد للمبانى من المستوى فوق المتوسط والفاخر مع النص على شراء المواد المنتجة محليا يكون بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات الاسكان المخصص للتأجير».

ولا ينصرف هذا الحظر إلى الصور التى يقوم فيها الشركاء على الشيوع

فى ملكية أرض معدة للبناء باقامة بناء متعدد الوحدات عليها ليكون كل منهم مالكا للمبنى على الشيوع بنسبة ملكيته للأرض المقام عليها[١].

٢١٣ - استثناء اجهزة الدولة وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة من الحظر:

استثنت الفقرة الثالثة من المادة أجهزة الدولة (كالوزارات والمصالح والادارات والهيئات العامة) وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة من حظر الاستفادة من النظم أو الميزات المشار اليها.

والقصد من هذا الاستثناء، رعاية هذه الجهات وتقديم العون لها فى أداء رسالتها[٢].

٢١٤ - نظام حصول الملاك المرخص لهم فى البناء بقصد التمليك على المواد المستوردة:

يتولى هؤلاء الملاك استيراد مواد البناء اللازمة لهم من الخارج بمعرفتهم وعلى نفقتهم، كما يجوز لهم شراء هذه المواد من الداخل.

فأصحاب هذه المبانى لايتمتعون فى هذا الصدد بأى تيسيرات أو دعم أو ميزة الحصول على مواد البناء.

٢١٥ - نظام بيع مواد البناء المنتجة محليا إلى الملاك المرخص لهم باقامة مبان بقصد التمليك.

يتولى هؤلاء الملاك شراء مواد البناء المنتجة محليا وذلك بعد الوفاء باحتياجات الاسكان المخصص للتأجير، أى أن للاسكان الأخير أولوية على التمليك فى الحصول على هذه المواد.

(١) المذكرة الايضاحية للقانون.

(٢) وينتقد البعض التفرقة بين هذه الجهات وغيرها استنادا إلى أن مبانى التمليك الخاصة تساهم فى حل مشكلة الاسكان، مثل مبانى التمليك التى تقيمها الجهات المذكورة (عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ١٨٤).

وقد نصت المـادة ٣٥ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن تسرى أحكام المـادة (١٣) من هذه اللائحة بالنسبة إلى بيع مواد البناء المنتجة محليا للمرخص لهم فى اقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التمليك.

وقد نصت المـادة (١٣) المشار إليها على أنه: «على الجهات التى تتولى بيع مواد البناء المنتجة محليا والمقدرة كمياتها مع تراخيص البناء الصادرة لمبـان أو أجزاء منهـا من المستوى الفـاخر - أن تبيع هذه المواد إلى المرخص لهم بالأسعار العالميـة السائدة وقت البيع وتحدد على أساس سعر البيع العالمى مضافا إليه ما يعادل الضرائب والرسوم الجمركية بافتراض استيرادها من الخارج مع اخطار مديرية الاسكان والتعمير المختصة بما تم بيعه من هذه المـواد والمبالغ المحصلة عنها والبيانات المتعلقة بالصفقة خلال ثلاثين يوما من تاريخ البيع».

(راجـع الجـزء الأول بند ٥٩).

مـــــادة (٧١)

من القانـون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يحظر على كل من تماقد على تمليك أو تأجير وحدات سكنية قبل العمل بهذا القانـون أو يتعاقد على ذلك بعد العمل به أن يتراخى عمدا عن استكمال الوحدات المبيعة أو المؤجرة فى المواعيد المتفق عليها أو يعمد إلى تعطيل الانتفاع بها واستعمالها فيما أعدت له من أغراض.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

– أبقى على المـادة كما هى.

الشـــــرح

٢١٦ - الأشخاص الخاضعون للحظر الوارد بالمادة:

يسرى الحظر على المـلاك المرخص لهم بتمليك وحدات سكنية فى العقار، إذا تعاقدوا مع الغير على تمليك هذه الوحدات، وعلى المـلاك الذين أبرموا عقود ايجار مع الغير عن وحدات سكنية، ويستوى أن يكون التعاقد على التمليك أو الايجار قد تم قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو بعد العمل به.

٢١٧ - مضمون الحظر الوارد بالمادة:

حظرت المـادة على المـلاك المشار اليهم بالبند السابق ما يأتى:

١ – التراخى عمـدا عن استكمال الوحدات المبيعة أو المؤجرة عمديا والمراد بالتراخى العمدى، التراخى المقصود من المـالك والذى ينشأ بإرادته، أما اذا كان تراخى المـالك وليد أسباب خارجة عن ارادته، كوجود نقص فى مواد

البناء أو الأيدى العاملة، أو حتى اذا كان التراخى نتيجة اهمال، بأن فوت المالك على نفسه فرصة الحصول على مواد بناء كانت موجودة بالسوق ثم نفذت، فانه ينتفى عن هذا التراخى وصف العمد.

ويجب أن يترتب على التراخى عدم استكمال الوحدة فى الميعاد المتفق عليه بين المالك والمتصرف اليه أو المستأجر، سواء اتفق على الميعاد فى العقد المبرم بينهما أو بموجب اتفاق لاحق، وكان مشروع النص المقدم من الحكومة يتضمن ضرورة استكمال الوحدات فى الوقت المناسب فعدلت لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب هذا الحكم وجعلت التراخى عن استكمال الوحدات بالقياس إلى المواعيد المتفق عليها.

وجاء فى *تقرير اللجنة بهذا الشأن*:

«ومنعا لحدوث المشاكل فى المستقبل أدخلت اللجنة تعديلا على المادة ٧٤ (التى أصبحت برقم ٧١) مؤداه أن الحظر الخاص بالتراخى عمدا عن استكمال الوحدات المبيعة أو المؤجرة يكون بالقياس إلى المواعيد المتفق عليها بدلا من عبارة الوقت المناسب التى كانت واردة فى المشروع مما كان يسمح لكثير من اختلاف وجهات النظر».

٢ - أن يعمد المالك إلى تعطيل الانتفاع بالوحدة السكنية المتعاقد على تمليكها أو تأجيرها، ومثل ذلك أن يقوم المالك بتشوين مواد البناء أو أى منقولات أخرى بها.

٢١٨ - جزاء تراخى المالك عمدا عن استكمال الوحدة:

اذا تراخى المالك عمدا عن استكمال الوحدة المتعاقد على تمليكها فى الميعاد المتفق عليه، جاز للمتصرف اليه اذا كان قد أوفى بالتزاماته قبل المالك، أن ينبه عليه باستكمال الوحدة المبيعة فى موعد معقول يحدده له، فاذا لم

يمتثل كان له أن يطلب من قاضى الأمور المستعجلة الترخيص له فى استكمال تلك الوحدة على نفقة المالك وخصم تكاليف ذلك من باقى الثمن ان وجد أو الرجوع بها على المالك مع المصاريف والفوائد[1].

كما أن هناك جزاء جنائيا يوقع على المالك وسيأتى شرحه فى موضعه من الكتاب.

(وانظر فى الجزاء فى حالة التعاقد على التأجير (الجزء الأول بندى ١٧٤، ١٧٥).

---

(١) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ١٩٨٣ ص ٧٥٦ وما بعدها.

مـــــادة (٧٢)

من القانـون رقـم ٤٩ لسـنة ١٩٧٧

تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون، نظير أجرة تقل عن الأجرة القانونية، إلى مستأجرها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة وذلك وفقا للقواعد والشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء.

القانـون رقم ١٣٦ لسـنة ١٩٨١

- أبقى على المـادة كما هى.

الشـــرح

٢١٩ - دواعى تمليك المساكن المنصوص عليها بالمادة:

ورد نص المـادة بتمليك المساكن المشار اليها به تنفيذا لتوجيهات السيد رئيس الجمهورية حتى يكون لمستأجرى هذه المساكن وهم من الطبقات الكادحة مسكن مملوك لهم. وقد جاء بالمذكرة الايضاحية للقانون فى هذا الشأن:

«تنفيذا لتوجيهات السيد رئيس الجمهورية نصت المـادة على تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة إلى مستأجريها وفقا للقواعد والشروط والأوضاع الواردة فى هذه المـادة، وما يصدر به قرار من رئيس مجلس الوزراء»[1].

---

(١) وجاء أيضا بتقرير لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير: «وقد ناقشت اللجنة المـادة (..) الخاصة بتمليك المساكن الشعبية وفقا لتوجيهات السيد الرئيس . . . الخ».

٢٢٠ - حكم المادة قاصر على الأماكن المستغلة في أغراض السكنى:

المستفاد من استقراء نصوص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن المشرع يطلق لفظ المكان كلما أراد ألا يعتد بالغرض من الاستغلال أما إذا انتحى إلى قصر الحكم على ما يستغل في غرض السكنى استعمل لفظ مسكن، يدل على ذلك أنه في المادة الأولى من القانون المذكور نص على سريان أحكامه على الأماكن وأجزائها على اختلاف أنواعها وتنوع الغرض من استغلالها ولما أراد أن يخضع الأماكن المستغلة لغرض السكنى لقواعد خاصة على نحو ماجرت به المواد ٢، ٧، ٨ من ذات التشريع عرفها بالمسكن، وقد استعملت المادة (٧٢) فقط (المساكن)، مما يدل على أن حكمها قاصر على الأماكن المستغلة في أغراض السكنى دون غيرها من الأغراض .

(أنظر نقض ١٩٨٧/١٢/٢٨ منشور ببند ٢٢٤)

٢٢١ - المساكن التي يسرى عليها حكم المادة:

يشترط في المسكن الذى يسرى عليه حكم المادة ويخضع بالتالى لنظام التمليك الوارد بالمادة، أن تتوافر فيه الشروط الآتية:

١ - أن يكون المسكن من المساكن الشعبية بأحد نوعيها أى من المستوى الاقتصادى أو المستوى المتوسط.

٢ - أن يكون المسكن من المساكن التى أقامتها المحافظات، ومن ثم لايسرى نظام التمليك المنصوص عليه بالمادة على المساكن التى تقيمها الجهات الأخرى كهيئة الأوقاف المصرية أو شركات القطاع العام، باعتبار هذه الجهات تدير عقاراتها بأسلوب اقتصادى معين[(١)] .

٣ - أن يكون المسكن قد شغل قبل تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وهو ١٩٧٧/٩/٩ ، وهذا الشرط يستلزم بداهة وجوب إنشاء المبنى قبل التاريخ المذكور.

---

(١) تقرير لجنة وزارة الإسكان المشكلة بقرار وزير الإسكان رقم ٤٨٤ لسنة ١٩٧٦ .

أما المساكن التى تشغل بعد هذا التاريخ سواء أقيمت قبله أم بعده فقد سكتت عنها المادة، ويعزى ذلك إلى أن المشرع قصد ألا تؤجر هذه المساكن أصلا، بل تملك ابتداء لشاغليها. وفى هذا جاء بتقرير لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب ما يأتى:

«وقد ناقشت اللجنة المادة (...) الخاصة بتمليك المساكن الشعبية وفقا لتوجيهات السيد الرئيس وأبدت الحكومة أثناء المناقشة أن المشروع قد نص على المساكن السابق اقامتها باعتبار أنها تحتاج إلى اداة تشريعية لتعديل العلاقات القائمة فى شأنها من الايجار إلى التمليك، أما بالنسبة إلى ما ينشأ مستقبلا من مساكن اقتصادية سيتم تمليكها ابتداء، فهذا لايحتاج إلى نص فى المشروع».

٤ - أن يكون المسكن من المساكن التى شغلت نظير أجرة تقل عن الأجرة القانونية، وهى نوع من المساكن كان يؤجر بأقل من الأجرة القانونية، تيسيرا على المواطنين من الطبقات الكادحة وتوالت عليه عدة تخفيضات آخرها بقرار من رئيس مجلس الوزراء حدد أجرتها اعتبارا من أول يولية سنة ١٩٧٢ بواقع جنيه للغرفة فى الوحدة الاقتصادية وجنيه ونصف للغرفة فى الوحدة المتوسطة[١].

وترتيبا على ذلك نص فى البند (أولا) من المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ - الصادر وفقا للمادة ٧٢ من القانون - على أنه : «بالنسبة لوحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وشغلت قبل ١٩٧٧/٩/٩ وأجرت بأقل من الأجرة القانونية بواقع جنيه للغرفة من الإسكان الاقتصادى. وجنيه ونصف للغرفة من الاسكان المتوسط يتم تمليكها وفقا لأحكام المادة ٧٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه وطبقا للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق

---

(١) الدكتور عبد الناصر العطار فى تمليك الشقق والطبقات ص٦ ومذكرة وزارة الاسكان لمجلس الوزراء بشأن تمليك المساكن الشعبية.

رقم ١ المرافق لهذا القرار» وقد جرى قضاء محكمة النقض على أنه إذا كانت أجرة المسكن الشعبي الاقتصادى أو المتوسط تقل عن الأجرة الموضحة بالبند المذكور وهي جنيه للغرفة من الاسكان الاقتصادى وجنيه ونصف للغرفة من الإسكان المتوسط، فإنه لايجوز تمليكها طبقا لأحكام المادة (٧٢) من القانون وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨.

فقد قضت المحكمة بأن:

١ - «لما كانت المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد نصت على أن «تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون، نظير أجرة تقل عن الأجرة القانونية إلى مستأجريها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة وذلك وفقا للقواعد والشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء، وكان النص فى البند الأول من المادة الأولى من قرار رئيس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ - والصادر وفقا للمادة ٧٢ سالفة البيان - على أنه «بالنسبة لوحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وشغلت قبل ١٩٧٧/٩/٩ وأجرت بأقل من الأجرة القانونية، بواقع جنيه للغرفة من الاسكان الاقتصادى، وجنيه ونصف للغرفة من الإسكان المتوسط يتم تمليكها وفقا لأحكام المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه وطبقا للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم ١ المرافق لهذا القرار يدل على أنه يشترط لتمليك هذه المساكن - إلى جانب الشروط الأخرى التى تضمنتها المادة ٧٢ سالفة البيان وملحق القرار أن تكون أجرتها - التى تقل عن الأجرة القانونية - جنيها للغرفة من الإسكان الاقتصادى، وجنيها ونصف للغرفة من الإسكان المتوسط، لا أن تكون قد أجرت بأقل من ذلك حسبما ذهب إليه الحكم المطعون فيه، وكان يبين من تقرير الخبير الذى أخذ به الحكم أن شقق النزاع من النوع المتوسط وأنها أجرت فى سنتى ١٩٦٠ و ١٩٦١ بستة جنيهات للشقة المكونة من

صالة و٤ غرف وخمسة جنيهات للشقة المكونة من صالة و٣ غرف ثم سرت عليها التخفيضات المقررة بالقوانين ١٦٨ و ١٦٩ لسنة ١٩٦١ و٧ لسنة ١٩٦٥ فأصبحت أجرتها ٣,٤٥٦ جنيه و٢,٢٨٨ ج على التوالى فإن أجرتها تكون - سواء قبل خضوعها للتخفيضات أو بعده - أقل من الأجرة المحددة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨، ومن ثم فلا ينطبق عليها هذا القرار».

(طعن رقم ٥٢٦ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٤/١/١٩ - ذات المبدأ طعن رقم ٤٤٢ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٩/١١/٢٠)

٢ - «النص فى المادة ٧٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وفى البند الأول من المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء - رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ - والصادر وفقا للمادة ٧٢ سالفة البيان - يدل - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - أنه يشترط لتمليك هذه المساكن إلى جانب الشروط الأخرى التى تضمنتها المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ - أن تكون أجرتها تقل عن الأجرة القانونية بواقع جنيه واحد للغرفة من الإسكان الاقتصادى وجنيه ونصف الجنيه للغرفة من الإسكان المتوسط، وإذ كان ذلك وكان البين من أوراق الدعوى وتقرير الخبير أن شقة النزاع من النوع المتوسط وأن أجرتها الشهرية ٣,٥٠٠ وهى مكونة من غرفتين وصالة فإن أجرة الغرفة منها ١,١٦٦ جنيه وهى أقل من الأجرة المحددة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ ومن ثم فلا ينطبق عليها هذا القرار».

(طعن رقم ٢٢٠ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٠/٥/٢٤)

(طعن رقم ١٧٨٢ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٢/١/٩)

إلا أن الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية عدلت عن هذا القضاء، وذهبت إلى أن المشرع رأى أن ضآلة أجرة المساكن المذكورة

إلى الحد الذى بينه قرار رئيس مجلس الوزراء من شأنه أن يجعل تكاليف إدارتها وصيانتها تربو على أجرتها وتمثل عبئا على موازنة المحافظات فرأى أن تتخفف من هذا العبء بتمليك هذه المساكن لشاغليها وهو مايدل من باب أولى على انصراف حكم النص إلى تمليك المساكن التى تقل أجرة الغرفة فيها عن هذا الحد.

فقد قضت بتاريخ ١٩٩٤/٤/١٤ في الطعن رقم ١٤٦٩ لسنة ٥٨ القضائية «هيئة عامة» بأن:

« النص فى المادة ٧٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن «تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير أجرة تقل عن أجرتها القانونية إلى مستأجريها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة، وذلك وفقا لشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس الوزراء وفى المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء ١١٠ لسنة ١٩٧٨ على أنه «فيما عدا المساكن التى أقيمت من استثمارات التعمير يكون تمليك وحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وشغلت قبل ١٩٧٧/٩/٩ وأجرت بأقل من الأجرة القانونية بواقع جنيه للغرفة من الإسكان الاقتصادى وجنيه ونصف للغرفة من الإسكان المتوسط يتم تمليكها وفقا لأحكام المادة ٧٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه وطبقا للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم (١) المرافق لهذا القرار» - يدل على أن المشرع رأى أن ضآلة أجرة هذه المساكن إلى الحد الذى بينه قرار رئيس مجلس الوزراء من شأنه أن يجعل تكاليف إدارتها وصيانتها تربو على أجرتها وتمثل عبئاً على موازنة المحافظات فرأى أن تتخفف من هذا العبء بتمليك هذه المساكن لشاغليها

وهو مايدل من باب أولى على انصراف حكم النص إلى تمليك المساكن التى تقل أجرة الغرفة فيها عن هذا الحد».

وقد اوجزت محكمة اسوان الابتدائية الشروط السابقة فى حكمها الصادر بجلسة ١٩٧٩/٦/١١ في الدعوى رقم ٤١٣ لسنة ١٩٧٩ مدنى اذ قضت بانه:

«... ويؤخذ من نص المادة ٧٢ سالف الذكر أنه ينطبق على المساكن الآتيـة:

(أ) أن يكون المسكن من المساكن الشعبية بأحد نوعيها أى من المستوى الاقتصادى أو المتوسط.

(ب) أن يكون من المساكن التى تم شغلها قبل تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، نظير أجرة تقل عن الأجرة القانونى وهى نوع من المساكن كان يؤجر بأقل من الأجرة القانونية تيسيرا على المواطنين من الطبقات الكادحة وتوالت عليه عدة تخفيضات آخرها بقرار من رئيس الوزراء حدد أجرتها اعتبارا من أول يولية سنة ١٩٧٢ بواقع جنيها واحدا للغرفة فى الوحدة الاقتصادية وجنيها ونصف للغرفة فى الوحدة المتوسطة».

٢٢٢ - تمليك المساكن اجبارى :

المستفاد من النص أنه إذا توافرت الشروط سالفة الذكر، كان تمليك المسكن إجباريا بالنسبة للمحافظة والمستأجر على السواء. فيجب على المحافظة أن تملك المستأجر المسكن الذى يستأجره، ولايجوز للمستأجر رفض تملك المسكن والاستمرار فى شغله على أساس عقد إيجاره[1].

---

(١) العطار فى تمليك الشقق والطبقات ص ٧.

وفى هذا قضت محكمة أسوان الابتدائية بجلسة ١٩٧٩/٦/١١ فى الدعوى رقم ٤١٣ لسنة ١٩٧٩ مدنى بأنه:

«ولما كان المشرع قد نص صراحة فى المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات . . . فان الادارة لاتملك ازاء هذا النص الآمر ارادة التمليك من عدمه بل هى ملزمة بنص القانون بتمليك كل من توافرت فيه الشروط الواردة بهذا النص والقرار الوزارى[1] المنفذ له بل ان مفهوم تقرير لجنة الاسكان بمجلس الشعب أنه اذا رفض المستأجر تملك المسكن فانه يجبر على أن يتملك هذا المسكن».

وإجبار المستأجر على التملك محل نظر لأنه يتعارض مع حرية التملك التى كفلها الدستور، والتى من مقتضاها أن يكون كلُ مواطن حرا فى أن يتملك أو لايتملك فى حدود القانون، وليس فى القواعد العامة للقانون ما يجبر أى شخص على أن يتملك شيئا الا عن طريق الميراث[2].

(١) المقصود قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨.

وقد قضت محكمة النقض بأن :

«المقرر – وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة – أنه إذا كان سبب الطعن قائما على اعتبارات يختلط فيها الواقع بالقانون ولم يسبق طرحها على محكمة الموضوع فلا يجوز التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض، لما كان ذلك وكان الثابت أن الطاعنين بصفتيهما لم يسبق لهما التمسك أمام محكمة الموضوع بعدم خضوع عين النزاع لقواعد التمليك وفقا لأحكام المادة ٧٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن إيجار الأماكن وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ لعدم بيان القدر الذى تقل أجرتها عن الأجرة القانونية، فإنه مهما كان هذا الدفاع متعلقا بقاعدة قانونية إلا أن تحقيقه يخالطه واقع هو مقدار الفرق بين القيمة الإيجارية الفعلية والقانونية، ويعتبر دفاعا لم يسبق طرحه على محكمة الموضوع لاتجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض».

(طعن رقم ٢٠٠ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٢/٤/٢٩).

(٢) العطار فى تمليك الشقق والطبقات ص٧، وقد اقترح تعديل المادة (٧٢) باضافة فقرة ثانية اليها تنص على أنه «ولمستأجر هذه المساكن – خلال شهر من اخطاره – الخيار بين تملك المسكن الذى يشغله أو اخلاؤه خلال ستة أشهر، ويعتبر سكوته عن الرد خلال المهلة رغبة فى الاخلاء ينفذ بالطريق الادارى عند امتناعه».

٢٢٣ - قرار مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨[1] (المعدل):

نفاذا للمادة (٧٢) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ (المعدل بالقرارات رقم ١١٥٠ لسنة ١٩٨٢، ٣٦٤ لسنة ١٩٨٣، ١٣٤ لسنة ١٩٩٤) بشأن تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها أو تقيمها المحافظات ونص فى مادته الأولى على أن:

«فيما عدا المساكن التى أقيمت من استثمارات التعمير، يكون تمليك وحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة، التى أقامتها أو تقيمها المحافظات وفقا لما يلى:

أولا: بالنسبة لوحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وشغلت قبل ١٩٧٧/٩/٩ وأجرت بأقل من الأجرة القانونية، بواقع جنيه للغرفة من الاسكان الاقتصادى وجنيه ونصف للغرفة من الاسكان المتوسط – يتم تمليكها وفقا لأحكام المادة (٧٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه وطبقا للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم(١) المرافق لهذا القرار.

ثانيا : بالنسبة لوحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها أو تقيمها المحافظات ويتم شغلها بعد ١٩٧٧/٩/٩، يكون تمليكها طبقا للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم(٢) المرافق لهذا القرار».

ونص فى مادته الثانية على أن :

«تودع حصيلة بيع الوحدات المنصوص عليها بالمادة السابقة فى حساب صندوق مشروعات الاسكان الاقتصادى، كما تودع فى هذا الحساب حصيلة مقابل الانتفاع بمساكن الايواء».

وقد تضمن ملحقين الملحق رقم (١) خاص بقواعد تمليك المساكن

---

(١) الجريدة الرسمية فى ٩ فبراير سنة ١٩٧٨ – العدد (٦).

الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وأجرت قبل ١٩٧٧/٩/٩ والملحق رقم (٢) خاص بقواعد تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها وتقيمها المحافظات وتشغل بعد ١٩٧٧/٩/٩.

ونتولى شرح أحكام هذا القرار فى البنود التالية:

٢٢٤ - قرار رئيس مجلس الوزراء قاصر علي الاماكن المستغلة فى اغراض السكنى:

أوردنا سلفا (بند ٢٢٠) أن نص المادة (٧٢) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قاصر على الأماكن المستغلة فى أغراض السكنى دون غيرها من الأغراض، ولما كان قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ (المعدل) قد صدر نفاذ للمادة المذكورة، فإنه يكون بالتالى قاصرا على الأماكن المستغلة فى أغراض السكنى **وقد أوضحت محكمة النقض ذلك تفصيلا فى قضاء حديث لها بتاريخ ١٩٨٧/١٢/٢٨ فى الطعن رقم ١٥١ لسنة ٥٤ق، ذهبت فيه إلى أنه:**

«يبين من استقراء نصوص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن المشرع يطلق لفظ المكان كلما أراد ألا يعتد بالغرض من الاستغلال أما إذا انتحى إلى قصر الحكم على ما يستغل فى غرض السكنى استعمل لفظ مسكن، يدل على ذلك أنه فى المادة الأولى من القانون المذكور نص على سريان أحكامه على الأماكن وأجزائها على اختلاف أنواعها وتنوع الغرض من استغلالها ولما أراد أن يخضع الأماكن المستغلة لغرض السكنى لقواعد خاصة على نحو ماجرت به المواد ٢، ٧، ٨ من ذات التشريع عرفها بالمسكن.

وإذ كان ذلك وكان نص المادة (٧٢) من القانون المشار إليه يدل أنها تقرر الحق لمستأجرى الوحدات المؤجرة لغرض السكنى دون غيرها مما هو مؤجر لأغراض أخرى - فى تملك الوحدات التى يستأجرونها، إذ أن البين

من دلالة صراحة النص أنه يعالج حالات تملك المساكن الموصوفة به والتى تم شغلها قبل تاريخ العمل بالقانون - أى تاريخ ١٩٧٧/٩/٩ - وأوردت المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون المذكور هذا المعنى كما يؤكد هذا المعنى أن قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ بشأن تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها أو تقيمها المحافظات، والصادر تنفيذا لحكم القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف الذكر، أورد حكما مغايرا بالنسبة لوحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وشغلت قبل ١٩٧٧/٩/٩ فنص فى المادة الأولى منه تحت البند (أولا) على أن تمليكها يتم وفقا لأحكام المادة (٧٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه وطبقا للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم(١) المرافق للقرار - أما بالنسبة لوحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها أو تقيمها المحافظات ويتم شغلها بعد ١٩٧٧/٩/٩ فقد تضمن البند (ثانيا) النص على أن يكون تمليكها طبقا للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم (٢) المرافق للقرار ويبين من نصوص الملحق رقم (١) أنها نظمت إجراءات وشروط تمليك المساكن الشعبية (الاقتصادية والمتوسطة) الخاضعة لأحكام القرار، أما الملحق رقم (٢) والخاص بقواعد تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها وتقيمها المحافظات وتشغل بعد ١٩٧٧/٩/٩ فيبين فى البند (أولا) نسب التوزيع وكيفية تملك المساكن المذكورة، أما فى البند (ثانيا) فقد خصصه للمحال الموجودة فى مبانى الوحدات الاقتصادية والمتوسطة وبين كيفية بيعها، لما كان ذلك فإن المغايرة فى الأحكام المشار إليها وقصر التملك فى نص المادة (٧٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على المساكن الشعبية (الاقتصادية والمتوسطة) التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بالقانون المذكور، دون ذكر لغيرها من المبانى المؤجرة لأغراض أخرى غير السكن، وأن يجىء قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ سالف البيان ويكشف عن قصد المشرع ويخصص الملحق

رقم(١) منه لقواعد تمليك المساكن المذكورة ثم يخصص الملحق رقم(٢) منه لبيان قواعد تمليك المساكن التى أقامتها وتقيمها المحافظات وتشغل بعد ١٩٧٧/٩/٩ وهو تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - ويورد القرار فى الملحق الأخير قواعد تمليك المحال الموجودة فى مبانى الوحدات الاقتصادية والمتوسطة، دون أن يورد حكما مماثلا فى الملحق رقم(١) فإن هذا يكشف بجلاء عن أن التمليك المقصود فى المادة(٧٢) سالفة البيان خاص بالمساكن ولايتعدى حكمها إلى تمليك غيرها من الأماكن التى تستغل فى أغراض أخرى غير السكن.

لما كان ماتقدم، وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن المكان موضوع النزاع أقامته محافظة كفر الشيخ وشغلته المطعون ضدها منذ التعاقد بتاريخ ١٩٧٠/٣/١ لاستعماله عيادة طبية، ولا تنتفع به كوحدة سكنية، فلا يحق لها تملك المكان المؤجر طبقا لنص المادة(٧٢) آنفة البيان، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون» .

والعبرة فى تحديد ماهية الاستغلال والغرض منه يكون منذ بداية التأجير حتى انقضاء المدة التى حددها المشرع لثبوت الحق فى التملك دون نظر إلى أى تغيير يطرأ فى غرض الانتفاع بعد ذلك.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«ولئن كان النص فى المادة ٧٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات. وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير أجرة تقل عن الأجرة القانونية إلى مستأجريها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة، وذلك وفقا للقواعد والشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء يدل على أنها تقرر الحق لمستأجرى الوحدات المؤجرة سالفة الذكر بغرض السكنى دون غيرها، مما هو مؤجر لأغراض أخرى فى تملكها إذا كان

قد تم شغلهم لها قبل تاريخ العمل بالقانون سالف الذكر، وبشرط سداد قيمتها الإيجارية المخفضة لمدة خمس عشرة سنة وفقا للشروط والقواعد التى يصدر بها قرار رئيس مجلس الوزراء، فإن مؤدى ذلك أن العبرة فى تحديدماهية الاستغلال والغرض منه يكون منذ بداية التأجير حتى انقضاء المدة التى حددها المشرع لثبوت الحق فى التملك مع توافر باقى الشروط الأخرى دون نظر إلى أى تغيير يطرأ فى غرض الانتفاع فيما بعد لخروجه عن القواعد التى حددها لثبوت الحق فى التملك - لما كان ذلك، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه على ما أورده الخبير المنتدب فى تقريره من أن عين النزاع تستغل كسكن وعيادة طبية لعلاج الأسنان أى أنها ليست معدة للسكن فقط إعمالا لأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولم يعرض لما تمسك به الطاعن فى مذكرة دفاعه أمام محكمة الموضوع من أن حقه فى تملك عين النزاع قد اكتملت له مقوماته وفقا لأحكامه وقرار رئيس مجلس الوزراء سالفى الذكر فى تاريخ سابق على رفع الدعوى من ناحية ماهية الاستغلال وسداد كافة المستحقات المالية خلال المدة القانونية منذ بداية عقد الإيجار فى ١٩٦٣/١١/١ إذ أن تقرير الخبير جاء قاصرا عن بيان تاريخ استغلال جزء من العين كعيادة، وهو دفاع جوهرى من شأن تحقيقه أن يتغير وجه الرأى فى الدعوى، مما يعيبه بالقصور فى التسبيب ويستوجب نقضه».

(طعن رقم ٢١٧٦ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٩١/٥/٨)

٢٢٥ - تحديد المساكن التى يسرى عليها قرار رئيس مجلس الوزراء:

نصت المادة (٧٢) على تمليك المساكن الشعبية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون، نظير أجرة تقل عن الأجرة القانونية، إلى مستأجريها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة وفوضت رئيس مجلس الوزراء فى إصدار قرار يحدد القواعد والشروط والأوضاع التى تملك هذه المساكن طبقا لها.

وقد صدر تنفيذا لذلك قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ ونص في مادته الأولى على تمليك المساكن المذكورة بالمادة (٧٢) من القانون طبقا للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم(١) المرافق لهذا القرار.

غير أن القرار المذكور أردف أنه بالنسبة لوحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها أو تقيمها المحافظات ويتم شغلها بعد ١٩٧٧/٩/٩، يكون تمليكها طبقا للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم(٢) المرافق لهذا القرار، وذلك بالرغم من أن المادة(٧٢) من القانون لم تفوض رئيس مجلس الوزراء فى إصدار قرار يحدد القواعد والشروط والأوضاع التى تملك هذه المساكن طبقا لها، لأن التفويض كما واضح من صريح نص المادة قاصر على المساكن الشعبية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بالقانون ١٩٧٧/٩/٩ - وبالتالى فإن قرار رئيس مجلس الوزراء المذكور يكون فيما وضعه من قواعد وشروط وأوضاع تملك المساكن التى أقامتها أو تقيمها المحافظات ويتم شغلها بعد ١٩٧٧/٩/٩ قد تجاوز حدود التفويض المنصوص عليه فى القانون والذى يستمد منه مشروعيته بما يجعله حابط الأثر ولايجوز العمل بالقواعد والشروط والأوضاع التى قررها لهذه المساكن والموضحة بالملحق رقم(٢) المرافق له.

وبهذا الرأى قضت محكمة النقض إذ ذهبت فى حكمها الصادر بتاريخ ١٩٨٨/٣/٣١ فى الطعن رقم ٢٠٢٣ لسنة ٥٤ق إلى أنه:

«إذ كان النص فى المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن «تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير أجرة تقل عن الأجرة القانونية إلى مستأجريها

على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة وذلك وفقا للقواعد والشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء» يدل على أن هذا القانون قد فوض رئيس مجلس الوزراء تفويضا مقيدا فى إصدار قرار ينظم القواعد والشروط والأوضاع التى يتم بمقتضاها تمليك المساكن المحدد بيانها بالنص إلى مستأجريها، وهى المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات قبل التاسع من سبتمبر سنة ١٩٧٧ - تاريخ العمل بالقانون - وكان البين من قرار رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ الصادر من رئيس مجلس الوزراء إعمالا لهذا النص أنه لم يضع نظاما متعلقا بهذه المساكن فحسب بل تجاوز ذلك بوضع ملحق ثان اشتمل على قواعد وشروط تمليك ما أقامته أو تقيمه المحافظات من هذه المساكن وتم شغلها فى تاريخ تال لسريان ذلك القانون فى التاسع من سبتمبر سنة ١٩٧٧ وهو ما يخالف النص الصريح المقرر بالمادة ٧٢ من القانون آنف الذكر، ومن ثم فإن هذا القرار بإيراده القواعد والشروط تلك التى ينظمها الملحق الثانى يكون قد تجاوز حدود التفويض المنصوص عليه فى القانون والذى يستمد منه مشروعيته بما يجعله حابط الأثر متعينا الالتفات عنه فى هذا الخصوص، لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن اشترى الوحدة السكنية محل التداعى من المطعون ضده بصفته وشغلها بعد تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإن الحكم المطعون فيه يكون قد وافق صحيح القانون إذ لم يعتد بالقواعد والشروط المبينة بالملحق الثانى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ لافتقادها سند مشروعيتها واقترن الحكم بالصواب فى تعويله على مقدار الثمن الوارد بعقد البيع المبرم بين طرفى التداعى باعتباره شريعة المتعاقدين التى لاتنصرف إليها القيود المنصوص عليها فى المادة ٧٢ من القانون المشار إليه).

«ذات المبدأ طعن ٢٠٢٩ لسنة ٥٤ق بذات الجلسة».

وقد عرض الأمر على الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية فأيدت القضاء السابق إذ ذهبت الهيئة فى حكمها الصادر بتاريخ ١٩٩٣/٢/٢٣ فى الطعن رقم ٢٣١٤ لسنة ٥٤ق إلى أنه:

«النص فى المادة ٦٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن: «يجوز لأجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلى ... إنشاء المبانى بقصد تمليك كل أو بعض وحداتها السكنية» وفى المادة ٢ منه على أن «تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير أجرة تقل عن أجرتها القانونية إلى مستأجريها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة وذلك وفقا للقواعد والشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء» ، يدل على أن تفويض مجلس الوزراء مقصور على إصدار قرار بتنظيم القواعد والشروط والأوضاع التى يتم بمقتضاها تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل التاسع من سبتمبر سنة ١٩٧٧ - تاريخ العمل بالقانون - وكان البين من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ الصادر إعمالا لهذا النص -- المعدل بالقرارين . . . أنه جاوز نطاق هذا التفويض بوضع ملحق ثان اشتمل على قواعد وشروط تمليك ما أقامته أو تقيمه المحافظات من هذه المساكن وتم شغلها فى تاريخ تال لسريان ذلك القانون، ومن ثم فإن هذا القرار فى الملحق الثانى منه يكون قد تجاوز حدود التفويض المنصوص عليه فى القانون والذى يستمد منه مشروعيته بما يجعله عديم الأثر متعينا الالتفات عنه فى هذا الخصوص، ولا يغير من ذلك أن المادة ٦٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تبيح لأجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلى إنشاء المبانى بقصد التمليك، إذ حدد القانون فى المادة ٨٧ منه الجهة المنوط بها

إصدار اللائحة التنفيذية - في غير الحالة المنصوص عليها في المادة ٧٢ سالفة الذكر - وحصرها في وزير الإسكان والتعمير، فلا يملك رئيس مجلس الوزراء إصدار هذه اللائحة»[1].

وقد أوضحت محكمة النقض في الطعنين رقمي ٢٠٢٣ لسنة ٥٤ق الصادر بجلسة ١٩٨٨/٣/٣١، ٢٠٢٩ لسنة ٥٤ق الصادر بذات الجلسة سالفي الذكر أن قرار رئيس مجلس الوزراء بالنسبة لقواعد تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها وتقيمها المحافظات وتشغل بعد ١٩٧٧/٩/٩ لاتجد سندا لها في المادة ١٥٦ من الدستور التي تنص على أن: «يمارس مجلس الوزراء بوجه خاص الاختصاصات الآتية ... (ج) إصدار القرارات الإدارية والتنفيذية للقوانين والقرارات ومراقبة تنفيذها»، لأن هذا التفويض معقود لمجلس الوزراء وليس **لرئيس هذا المجلس منفردا فذهبت إلى أن:**

---

(١) وبالبناء على ذلك قضى الحكمان السابقان بما يأتي:

١ - « . . . لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن اشترى الوحدة السكنية محل التداعي من المطعون ضده بصفته وشغلها بعد تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإن الحكم المطعون فيه يكون قد وافق صحيح القانون إذلم يعتد بالقواعد والشروط المبينة بالملحق الثاني من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ لافتقادها سند مشروعيتها واقترن الحكم بالصواب في تعويله على مقدار الثمن الوارد بعقد البيع المبرم بين طرفي التداعي باعتباره شريعة المتعاقدين التي لاتنصرف إليها القيود المنصوص عليها في المادة ٧٢ من القانون المشار إليه».

(طعن رقم ٢٠٢٣ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٨/٣/٣١ - ذات المبدأ طعن رقم ٢٠٢٩ لسنة ٥٤ بذات الجلسة)

٢ - «وإذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعن اشترى الوحدة السكنية محل التداعي من المطعون ضده بصفته وشغلها بعد تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإن الحكم المطعون فيه يكون قد وافق صحيح القانون إذ لم يعتد بالقواعد والشروط المبينة بالملحق الثاني من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ لافتقادها سند مشروعيتها واقترن الحكم بالصواب في تعويله على مقدار الثمن الوارد بعقد البيع المبرم بين طرفي التداعي باعتباره شريعة المتعاقدين التي لاتنصرف إليها القيود المنصوص عليها في المادة ٧٢ من القانون المشار إليه».

(طعن رقم ٢٣١٤ لسنة ٥٤ق «هيئة عامة» جلسة ١٩٩٣/٢/٢٣).

«النص فى المـادة ١٥٦ من الدستور على أن «يمارس مجلس الوزراء بوجه خاص الاختصاصات الآتية . . . (ج) إصدار القرارات الإدارية والتنفيذية وفقا للقوانين والقرارات ومراقبة تنفيذها» مفاده أن إصدار تلك القرارات المشار إليها معقود لمجلس الوزراء وليس لرئيس هذا المجلس منفردا وإذ كان البين من القرار رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ أن الذى أصـدره هو رئيس مجلس الوزراء وأن سنده التشريعى فى الإصدار هو التفويض المنصوص عليه فى المـادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإن مايثيره الطاعن من أن هذا القرار يستقى قيامه من نص المـادة ١٥٦ من الدستور يكون على غير أساس».

قواعد وشروط وأوضاع تمليك المساكن:

وردت هذه القواعد والشروط والأوضاع بالملحق رقم (١) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ (المعـدل) بشـأن تمليك المسـاكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها أو تقيمها المحافظات. ونتولى شرح هذه القواعد والشروط والأوضاع، وما يرتبط بها من أحكام على النحو التالى.

٢٣٦ - (أ) لمن يتم التمليك؟

تتم إجراءات تمليك الوحدات المشار إليها بحالتها وقت التمليك، مع المستأجر أو خلفه العام أو من تلقى عنه حق الإيجار بالأداة القانونية السليمة.

(بنـد ثانيا من الملحق رقم١).

فيجب أن يكون شغل الوحدة مستندا إلى عقد إيجار صحيح. فإذا كان شغلها لايستند إلى عقد إيجار، بأن كان بناء على عقد عارية، أو بناء على إيجار باطل فإنه لا انطباق لحكم المـادة ٧٢.

والمقصود بعبارة «من تلقى عنه حق الإيجار بالأداة القانونية السليمة» ألا يكون التنازل عن الإيجار للغير أو تركه له بقصد الاستغناء عنه نهائيا دون اتباع الأداة القانونية السليمة التى تجيز هذا التنازل أو الترك.

فإذا تنازل المستأجر عن العين المؤجرة أو تركها للغير على غير مقتضى القانون، امتنع عليه وعلى المتنازل إليه أو المتروك له التمسك بحكم المادة ٧٢ من القانون.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١ - «يدل النص فى المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ والمادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ سنة ١٩٧٨ المعدل بالقرارين رقمى ٥٢٧ لسنة ١٩٨٠، وفى البند ثانيا من الملحق رقم ١٠ المرافق لهذا القرار على أن التصرف المحظور على مستأجر المسكن الشعبى الاقتصادى أو المتوسط الذى تم شغله قبل العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والمانع من إعمال أحكام المادة ٧٢ من هذا القانون فى حقه هو أن يكون قد تنازل عن المكان المؤجر أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائياً دون اتباع الأداة القانونية السليمة التى تجيز هذا التنازل أو الترك، ذلك أن النص فى البند ثانيا المنوه عنه آنفا على أن «تتم إجراءات التمليك مع المستأجر أو خلفه العام أو من تلقى عنه حق الإيجار بالأداة القانونية السليمة». لاينصرف إلا إلى معنى التخلى عن الإيجار كلية فيخرج من هذا الحظر التأجير من الباطن مفروشا أو غير مفروش، يؤكد ذلك أن قرار رئيس مجلس الوزراء المنوه عنه آنفا أورد فى الملحق رقم ٢ الخاص بتمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها وتقيمها المحافظات وتشغل بعد ١٩٧٧/٩/٩ نصا يقضى بألا يؤجر راغب التمليك المسكن مفروشا، ولو أنه قصد إعمال هذا الشرط بالنسبة للمساكن التى شغلت قبل هذا التاريخ لحرص على النص عليه فى الملحق الأول الخاص بهذه المساكن».

(طعن رقم ٢٠٩٢ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٩٨٧/٢/٢٥)

٢ - «النص فى المادة ٧٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات، وتم شغلها قبل

تاريخ العمل بهذا القانون نظير أجرة تقل عن الأجرة القانونية إلى مستأجريها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة، وذلك وفقا للقواعد والشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء. وفى المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء الرقيم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ - المعدل بالقرارين الرقيمين ٥٢٧ لسنة ١٩٨٠، ٤ لسنة ١٩٨١ - على أنه أولا: - بالنسبة لوحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها وشغلت قبل ١٩٧٧/٩/٩ وأجرت بأقل من الأجرة القانونية.. يتم تمليكها وفقا لأحكام المادة ٧٢ من القانون، وطبقاً للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم (١) المرافق لهذا القرار، وفى البند ثانيا من هذا الملحق تتم إجراءات تمليك وحدات المساكن الشعبية المشار إليها فى البند أولا بحالتها وقت التمليك مع المستأجر أو خلفه العام أو من تلقى عنه حق الإيجار بالأداة القانونية السليمة .. مفاده أن تمليك تلك المساكن منوط بأن يكون طالب التمليك مستأجراً أصلياً للمسكن أو خلفا عاما له أو تلقى عنه حق الإيجار بالأداة القانونية السليمة، وكان الثابت من العقد المحرر بين الشركة المطعون ضدها الأولى - المستأجرة لعين النزاع وبين الطاعن أنها سمحت له بموجب هذا العقد بشغلها على سبيل عارية الاستعمال على أن تنتهى هذه العارية إذا نقل من منطقة رأس غارب أو رأت الشركة إعارته مسكنا آخر أو انتهت خدمته لأى سبب، وكان مؤدى ذلك أن الطاعن لايعد فى تطبيق نص المادة ٧٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مستأجراً، ولا هو خلف عام للشركة، ولا هو ممن تلقى عنها حق الإيجار ومن ثم لايكون له أن يتمسك بحكم هذا النص، لما كان ذلك، وكان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على خروج المساكن موضوع الدعوى من نطاق تطبيق قرار رئيس مجلس الوزراء الرقيم ١١٠ لسنة ١٩٧٨، وكانت هذه الأسباب كافية لحمل قضاء الحكم فى هذا الخصوص، فإن النعى عليه بهذا السبب يكون غير منتج».

(طعن رقم ١٦٠٥ لسنة ٥٠ق - جلسة ١٩٨٧/٦/٩ - غير منشور)

وإذا تعدد المستأجرون لعين واحدة وانصرفت نيتهم وقت التعاقد إلى إحداث الأثر القانونى للعقد بما يرتبه من حقوق ويفرضه من التزامات، فيعتبر كل منهم مستأجرا للعين ولو حرر العقد باسم أحدهم فقط.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة وانصرفت نيتهم وقت التعاقد إلى إحداث الأثر القانونى للعقد بما يرتبه من حقوق ويفرضه من التزامات، فيعتبر كل منهم مستأجراً للعين ولايغير من ذلك أن يحرر عقد باسم واحد منهم دون الباقين إذ قد تفرض بعض الظروف الأدبية أو الاجتماعية أن يحرر العقد باسم أحدهم، وتكون علاقة الإيجار فى حقيقتها قد انعقدت بين المؤجر والمستأجرين جميعا، وإن توارى اسم بعضهم خلف من حرر عقد الإيجار باسمه منهم، ويكون لهؤلاء المستأجرين كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار دون أن يعتبر ذلك إخلالا بمبدأ نسبية أثر العقد ذلك أن الكتابة ليست شرطا لانعقاد عقد الإيجار، وأنه يجوز للمستأجر - وحده إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات القانونية حماية للمستأجر وهو الطرف الضعيف فى عقد الإيجار وأنه ليس ثمة ما يمنع فى القانون من تعدد أطراف عقد الإيجار مؤجرين أو مستأجرين، لما كان ذلك وكانت محكمة الموضوع قد استخلصت من تقرير الخبير المنتدب ومن شهادة شاهدى المطعون ضده الأول التى اطمأنت إليها أن الأخير يستأجر عين النزاع مع الطاعن منذ بدء العلاقة الإيجارية سنة ١٩٦١ مناصفة بينهما، وأنهما يؤديان الأجرة مناصفة إلى أن حرر عقد التمليك باسم الطاعن وحده فى ١٩٧٩/١/١٨ ورغم توافر شروط التمليك للمطعون ضده الأول أيضاً باعتباره مستأجراً - مع الطاعن - لأحد المساكن الاقتصادية التى اقامتها المحافظة وفقا لنص المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقرار رئيس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ بشأن تمليك هذه المساكن للمستأجر أو

خلفه العام، أو من تلقى عنه حق الإيجار بالأداة القانونية السليمة... بشرط أن يكون قد وفى بجميع التزاماته المتعلقة بالعين، وإذ انتهت المحكمة إلى ثبوت علاقة الإيجار بين المطعون ضده الأول وبين المطعون ضدهما السادس والسابع، فإنه يتوافر له الحق فى تملك نصف شقة النزاع، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر، فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون، ويكون النعى عليه بما ورد بسبب النعى على غير أساس».

(طعن رقم ١٨٥٧لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٠/١٠/١٥)

ويجب أن يكون طالب التملك قد شغل الوحدة قبل يوم ١٩٧٧/٩/٩ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ٩٧٧ وحتى العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«النص فى المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير أجرة تقل عن الأجرة القانونية إلى مستأجريها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة وذلك وفقا للقواعد والأوضاع التى يصدر بها قرار رئيس مجلس الوزراء يدل على أن مناط تقرير حق تملك الوحدات السكنية المشار إليها أن يكون طالب التملك قد شغل الوحدة قبل ١٩٧٧/٩/٩ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم ١٧١٦ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٧/١١/١١)

ويجب أن يكون طالب التملك قد أوفى بجميع التزاماته المتعلقة بالعين (بند ثانيا من الملحق رقم١).

٢٢٧ - (٢) ورود البيع على المباني فقط

يقتصر البيع على مباني الوحدات فقط دون الأرض المقامة عليها التي تبقى ملكا للمحافظة، وتعتبر الأرض محملة بحق انتفاع لصالح ملاك المبنى طوال مدة بقائه (بند خامسا من الملحق رقم ١).

وبالترتيب على ذلك، اذا انهدم المبنى أمكن للمحافظة اعادة البناء ويرى البعض أنها تلتزم أن تشترى من كل مالك الفراغ الذى كانت تشغله وحدته، وهو شيء مادى لأنه حيز موجود ومحدد على سطح الأرض ويختلف عن الهواء الذى قد يشغله، وبالتالى يرد عليه حق الملكية[1].

٢٢٨ - (٣) مقابل التمليك وسداده

يتم التمليك على أساس استيفاء ١٨٠ مثل القيمة الإيجارية الشهرية للوحدة اعتبارا من تاريخ شغل المستأجر لها (بند ثانيا من الملحق رقم ١).

ويخصم من هذا المقابل ما تم سداده من إيجار الوحدة.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١١٧٢ – «النص في المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والنص في المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨، والنص في البند ثانيا من الملحق رقم(١) المرفق بقرار رئيس الوزراء، يدل على أنه يشترط لتمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات للمستأجر أو خلفه العام أو من تلقى عنه حق الإيجار بالأداة القانونية السليمة إلى جانب الشروط الأخرى التى تضمنتها المادة ٧٢ سالفة البيان والملحق رقم(١) من قرار رئيس مجلس الوزراء المشار إليه، أن يكون شاغل العين طالب التمليك قد أوفى ١٨٠ مثل القيمة الإيجارية الشهرية للوحدة اعتبارا من تاريخ شغلها».

(طعن رقم ١٢٢٧ لسنة ٥٤ق – جلسة ١٩٨٧/١١/٢٩)

(١) عبد الناصر العطار في تمليك الشقق والطبقات ص٨.

ويكون سداد المقابل أو الباقي منه، معجلا أو مقسطا على أقساط شهرية تعادل القيمة الايجارية.

فاذا عجل المتصرف إليه الدفع خصم له (١٠ ٪) من المبلغ المستحق.

اما إذا كان المتملك قد سدد أجرة للوحدة بالزيادة عن المقابل المشار اليه فانه لايجوز له استرداد المبالغ الزائدة (بند ثالثا من الملحق رقم١).

ويخصم من القيمة المشار اليها المبالغ التى يكون قد دفعها مستأجر الوحدة السكنية كأجرة لوحدة سكنية أخرى من أحد المستويات المنصوص عليها فى القواعد فى نفس المحافظة أو فى محافظة أخرى (بند رابعا من الملحق رقم١).

وتودع حصيلة البيع فى حساب صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالبنك المركزى المصرى (بند عاشرا من الملحق رقم ١ ،م٣ من القرار).

٢٢٩ - (٤) التزامات المتملك:

١ - يصبح المتملك مسئولا عن ادارة العين وصيانتها وأداء قيمة استهلاك المياه وانارة السلالم وأية التزامات أخرى تفرضها التشريعات السارية باعتباره مالكا، وذلك من تاريخ التملك (بند سادسا من الملحق رقم ١).

٢ - يحظر على المتملك اجراء أية تعديلات فى المبانى المملكة، كما لايجوز له اجراء أى تعديلات فى المبانى أو المنافع المشتركة الابعد موافقة الجهة المختصة بشئون التنظيم (بند سابعا من الملحق رقم١).

ويعتبر هذا الحظر متعلقا بالنظام العام.

وقد قضت محكمة النقض بأن حظر اجراء تعديل أو اضافة بالمساكن الشعبية بغير ترخيص من الجهة المنشأة له أو المشرفة عليه يتعلق بالنظام العام (وهى حالة مشابهة) اذ ذهبت بتاريخ ١٩٨٤/٤/٩ فى الطعن رقم ٢٢٥٦ لسنة ٥١ق إلى أن:

«مؤدى المواد ١، ٢، ٤ من القانون رقم ٨٠ لسنة ١٩٥٧ بشأن الإشراف على المساكن الشعبية أن الحظر الوارد فى المادة الثانية آنفة البيان متعلق بالنظام العام، ولأى من الخصوم التمسك بإعماله كما تقضى المحكمة به من تلقاء نفسها، لما كان ذلك وكان الواقع فى الدعوى طبقا للثابت من الأوراق أن المطعون ضدها وهى مالكة المسكن الشعبى الموضح بصحيفة دعواها قد استصدرت الترخيص رقم ٣٢٤ لسنة ١٩٧١ إبابة من السلطة القائمة على شئون التنظيم ببناء غرفة بحديقة هذا المسكن وكان لازم النصوص المتقدمة أنه كان يتعين على المحكمة المطعون فى حكمها أن تتيقن أن ثمة موافقة قد صدرت من الجهة المنشئة للمسكن الشعبى بإضافة تلك الغرفة ... الخ».

وينتقد البعض هذا الالتزام المفروض على المتملك، استنادا إلى أن التعديل فى المسكن تحكمه قواعد القانون المدنى وتشريعات المبانى، وخارج هذه القوانين لامعنى لاشتراط موافقة الجهة المختصة بشئون التنظيم عليه[١].

٣ - يحظر على المتملك التصرف بالبيع أو التنازل عن الوحدات المباعة الا بعد موافقة المحافظة المختصة، وطبقا للشروط والأوضاع التى تقررها فى هذا الشأن[٢].

٢٣٠ - (٥) لايشترط للتمليك عدم وجود مسكن آخر للمستأجر بذات المدينة:

لم تتضمن قواعد تمليك المساكن المشار اليها المنصوص عليها بالملحق رقم(١) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ نصا يشترط لتمليك المسكن إلى المستأجر، عدم وجود مسكن آخر له بذات المدينة، وذلك

(١) العطار فى تمليك الشقق والطبقات ص٩.

(٢) ويرى البعض أن حظر التصرف له ما يبرره قبل تسديد الأقساط أما بعد سدادها فلا مبرر له ولايقال أن هذا الاسكان معان من الدولة، لأن الاعانة تقتضى أن تترك الحرية لمالكه فى أن يتصرف فيه كما يشاء لا أن يجحد حقه فى التصرف. (العطار فى تمليك الشقق والطبقات ص٩ وما بعدها).

ملى خلاف المساكن التى تشغل بعد ١٩٧٧/٩/٩، فقد نص فى الملحق ثم ٢ من القرار المشار اليه على أنه يشترط للتمليك الا يكون لراغب التملك سكن آخر بنفس المدينة (بند خامسا)[1].

٢٢١ - (٦) جواز تأجير هذه المساكن مفروشة:

لم يرد بقواعد تمليك هذه المساكن المنصوص عليها بالملحق رقم (١) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ نص يحظر على المتملك تأجير مسكنه مفروشا، وذلك على خلاف المساكن التى تشغل بعد ١٩٧٧/٩/٩ فقد نص فى الملحق رقم (٢) من القرار المشار اليه على أنه يشترط ألا يؤجر المتملك هذا المسكن مفروش

وعلى ذلك فانه يجوز للمتملك تأجير مسكنه مفروشا طبقا للأصل المنصوص عليه فى المادة ٣٩ من القانون لسنة ١٩٧٧[2].

٢٢٢ - (٧) مشروعية القواعد والشروط والأوضاع الخاصة بالتمليك الصادر بها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨بالتطبيق للمادة ٧٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

أوضحت ذلك محكمة النقض في حكم صادر لها بتاريخ ١٩٨١/٦/١٣ فى الطعن رقم ١٩٣٢ لسنة ٥٠ق ذهبت فيه إلى أن:

«لئن كان مفاد المادة ٨٠٢ من القانون المدنى أن لمالك الشيء حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه، الا أنه لما كان النص فى المادة ٨٢٣ مدنى على أن : «إذا تضمن العقد أو الوصية شرطا يقضى بمنع التصرف فى مال، فلا يصح هذا الشرط ما لم يكن مبنيا على باعث مشروع ومقصورا على مدة معقولة ويكون الباعث مشروعا متى كان المراد بالمنع من التصرف حماية مصلحة مشروعة للمتصرف أو للمتصرف إليه أو الغير» والنص فى

---

(١) استئناف أسيوط (مأمورية أسوان) فى ١٩٨٠/٣/١٥ رقم ١٥٨ لسنة ٥٤ق.

(٢) راجع مؤلفنا فى ايجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق الطبعة الثالثة ١٩٨٨ ص ٤١ وما بعدها.

المادة ٨٠٦ مدنى على أنه «على المالك أن يراعى فى استعمال حقه ما تقضى به القوانين والمراسيم واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة أو بالمصلحة الخاصة ..» - يدل وعلى ما أفصح عنه المشرع فى الأعمال التحضيرية للقانون المدنى على أن الملكية ليست حقاً مطلقاً لأحد بل هى وظيفة اجتماعية يطلب إلى المالك القيام بها، ويحميه القانون ما دام يعمل فى الحدود المرسومة لمباشرة هذه الوظيفة أما إذا خرج على هذه الحدود فلا يعتبره القانون مستحقا لحمايته، ويترتب على ذلك أنه حيث يتعارض حق الملكية مع مصلحة عامة فالمصلحة العامة هى التى تقدم، وكان النص فى المادة ١٤٤ من الدستور على أنه «يصدر رئيس الجمهورية اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين بما ليس فيه تعديل أو تعطيل أو إعفاء من تنفيذها، وله أن يفوض غيره فى اصدارها ويجوز أن يعين القانون من يصدر القرارات اللازمة لتنفيذه» يدل - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - أن من حق السلطة التنفيذية إصدار اللوائح التشريعية اللازمة لتنفيذ القوانين، وكان يقصد بالقانون معناه الأعم فيدخل فى هذا المجال أى تشريع سواء كان صادرا من السلطة التشريعية أو من السلطة التنفيذية وسواء أصدرته السلطة الأخيرة على سند من تفويضها من السلطة التشريعية طبقا للمادة ١٠٨ من الدستور أو استنادا إلى المادة ١٤٤ سالفة البيان ورائد المشرع الدستورى إذ يولى السلطة التنفيذية إصدار قواعد تشريعية تنفيذا للقوانين الصادرة من السلطة التشريعية على تنظيم هذا التنفيذ فى دقائقه وفقا لضرورات العمل، فضلا عما فى ذلك من تخليص القوانين من كثير من التفصيلات الجزئية ومن التخفيف بالتالى من أعباء السلطة التشريعية المتزايدة، وكانت المادة ٧٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنص على أنه: «تملك المساكن الشعبية والاقتصادية التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير أجرة تقل عن الأجرة القانونية لمدة خمس عشرة سنة وذلك وفقا للقواعد والشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس الوزراء» وكان القرار رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ الذى أصدره رئيس مجلس الوزراء تنفيذا لهذا النص قد نظم تلك القواعد والشروط والأوضاع التى أولاه المشرع سلطة إصدارها والتى يقتضيها تنفيذ هذا النص،

والتى تقتضيها طبيعة هذه المساكن وظروف إنشائها وتملكها والحكمة من تمليكها لمستأجريها فجعل الملكية لاتمتد إلى الأرض المقامة عليها وأن يكون التصرف فيها بالبيع أو التنازل بموافقة المحافظ المختص، مما تعتبر معه هذه الشروط والقيود مفروضة بالقانون بمعناه العام يلزم إعمالها وإذ خالف الحكم هذا النظر على سند من قوله بأن قرار مجلس الوزراء سالف الذكر قد تجاوز حدود التفويض المنصوص عليه فى المـادة ٧٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والذى اقتصر على الإجراءات التنظيمية وحدها ورتب على ذلك قضاءه بالغاء القيود الواردة فيه على حق تملك المطعون ضده فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون ويتعين نقضه» .

٢٣٣ - (٨) جزاء اخلال المتملك بالالتزامات المفروضة عليه:

اذا أخل المتملك بأحد الالتزامات المفروضة عليه على النحو الموضح آنفا، جـاز للجهة الادارية المختصة بعد اعذارها المتملك أن تطالبه بالتنفيذ العينى أو بفسخ العقد مع التعويض فى الحالتين وذلك عملا بالمـادة ١٥٧ من التقنين المدنى التى تقضى بـأن:

«فى العقود الملزمة للجانبين، اذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه، مع التعويض فى الحالتين ان كان له مقتض.

ويجوز للقاضى أن يمنح المدين أجلا اذا اقتضت الظروف ذلك، كما له أن يرفض الفسخ اذا كـان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام فى جملته» .

ونحيل فى شرح أحكام الفسخ التفصيلية إلى مؤلفات القانون المدنى.

٢٣٤ - تضمين عقود التمليك شروطا اخرى :

النص فى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ على بعض

القيود التى ترد على حرية المتملك فى استغلال ملكه أو التصرف فيه، لايحول دون اتفاق جهة الادارة مع المتملك على اضافة قيود أخرى اليها فى عقد التمليك.

ولايستطيع المتملك التحلل من هذه القيود الا اذا كانت مشوبة بالتعسف على النحو المنصوص عليه فى المادة(٥) من القانون المدنى.

٢٣٥ - (١٠) وسيلة التمليك:

يتم التمليك عن طريق ابرام عقد تمليك بين المحافظة المالكة والمستأجر، تراعى فيه قواعد التمليك الموضحة بالملحق رقم(١) المرافق لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ (المعدل).

ويجب تسجيل عقد التمليك لدى مأمورية الشهر العقارى والتوثيق المختص وذلك عملا بالمادة التاسعة من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى التى تنص على أن:

«جميع التصرفات التى من شأنها انشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشىء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ...الخ».

وقد نص فى البند (تاسعا) من الملحق رقم(١) المشار اليه على أن يتحمل المشترى جميع الرسوم والمصاريف المتعلقة بتسجيل الوحدة السكنية.

٢٣٦ - (١١) حالة امتناع المحافظة عن تمليك المسكن إلى المستأجر:

إذا امتنعت المحافظة المختصة عن تمليك المسكن إلى المستأجر رغم توافر شروط التمليك، كان للمستأجر رفع دعوى بتثبيت ملكيته للوحدة التى يستأجرها أمام المحكمة المختصة. فاذا ثبت للمحكمة توافر شروط التملك أجابت المستأجر الى طلبه.

ويجب تسجيل الحكم النهائى الصادر فى دعوى تثبيت الملكية حتى

ستنقل الملكية إلى المستأجر عملا بالمادة(١٠) من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٠ بتنظيم الشهر العقارى.

٢٣٧ - (١٢) المحكمة المختصة بنظر الدعوى:

يختص القضاء العادى بنظر دعوى تثبيت الملكية التى يرفعها المستأجر طالب التمليك. وتتحدد المحكمة المختصة قيميا بنظرها طبقا لقيمة الدعوى وفق القواعد المعمول بها فى تقدير قيمة الدعوى ذلك أن امتناع الادارة عن تمليك المسكن للمستأجر لايعتبر من قبيل القرار الادارى السلبى، فضلا عن أن التمليك يستند إلى المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وقد نصت المادة الخامسة من القانون الاخير على اختصاص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكامه.

وقد اوضحت ذلك تفصيلا محكمة استئناف اسيوط (مأمورية اسوان) في حكمها الصادر بجلسة ١٩٨٠/٣/١٥ في الدعوى رقم ١٥٨ لسنة ٥٤ قضائية اذ ذهبت إلى انه:

«وحيث أن وجه الاستئناف الأول مردود بما أوردته محكمة أول درجة من أسباب تضيف اليها هذه المحكمة أن العقود التى تنعقد بين الحكومة والأفراد بشأن أموالها الخاصة من بيع أو اجارة تخضع لأحكام القانون المدنى الخاصة ولا يؤثر فى ذلك أن تكون صادرة من جهة الادارة لأن صفة الادارة وهى تباشر هذا التصرف لاتعدو أن تكون فردا من الأفراد وليست سلطة عامة وان القرار الصادر من مجلس المدينة بشأن تمليك هذه الشقق سواء أكان ايجابيا أو سلبيا هو فى حقيقته تصرف مدنى يباشره باعتباره مالكا لهذه الشقق لابصفته سلطة عامة هذا فضلا عن أن عقد التمليك انما يستمد كيانه من أحكام المادة ٧٢ من قانون ايجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧، كما أن القرار ١٩٧٨/١١٠ قد أشار إلى القانون الأخير فى ديباجته مما يدل على أنه صدر تنفيذا له واذ كانت المادة الخامسة منه نصت على اختصاص المحاكم العادية

دون غيرها بالفصل فى المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكامه فإن مؤدى ذلك رفض هذا الوجه».

تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى اقامتها أو تقيمها المحافظات ويتم شغلها بعد ١٩٧٧/٩/٩

٢٣٨ - مصدر الحق فى التمليك:

تقدم القول أن المادة (٧٢) نصت على تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون، وسكتت عن المساكن التى أقيمت قبل تاريخ العمل بالقانون وشغلت بعد تاريخ العمل به وتلك التى تقام وتشغل بعد هذا التاريخ، وأن ذلك يعزى إلى أن الشارع قصد ألا تؤجر هذه المساكن بل تملك ابتداء لشاغليها. وفى هذا جاء بتقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب أن «المشروع قد نص على المساكن السابق اقامتها باعتبار أنها تحتاج إلى أداة تشريعية لتعديل العلاقات القائمة فى شأنها من الايجار إلى التمليك، أما بالنسبة إلى ما ينشأ مستقبلا من مساكن اقتصادية فسيتم تمليكها ابتداء وهذا لايحتاج إلى نص فى المشروع».

٢٣٩ - قواعد تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى اقامتها وتقيمها المحافظات وتشغل بعد ١٩٧٧/٩/٩:

أوردنا سلفا فى بند (٢٢٥) أن المادة (٧٢) من القانون بعد أن نصت على تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نظير أجرة تقل عن الأجرة القانونية، إلى مستأجريها على أساس الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة، وفوضت رئيس مجلس الوزراء فى إصدار قرار بقواعد وشروط وأوضاع تمليك هذه المساكن، وصدر تنفاذا لها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ (المعدل) وقد تجاوز فيه حدود التفويض الصادر له، ونص فى

الملحق رقم(٢) المرافق للقرار على قواعد وشروط وأوضاع تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها وتقيمها المحافظات وتشغل بعد ١٩٧٧/٩/٩ ، وأنه لذلك يكون حابط الأثر فيما وضعه من قواعد وشروط وأوضاع لتمليك هذه المساكن ويتعين عدم تطبيقها.

وبالترتيب على ماتقدم، فإن تمليك هذه المساكن يخضع للقواعد العامة، دون تلك الواردة بقرار رئيس مجلس الوزراء سالف الذكر.

غير أنه لمجرد استكمال البحث نورد قواعد وشروط وأوضاع تمليك هذه المساكن المنصوص عليها بالملحق رقم(٢) من القرار المذكور.

(أنظر أيضا بند ٢٥١).

قواعد وشروط واوضاع تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي اقامتها وتقيمها المحافظات وتشغل بعد ١٩٧٧/٩/٩ المنصوص عليها في قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ (المعدل):

٢٤٠ - (١) - **الوحدات التى تخضع لقواعد التمليك وشروطه واوضاعه المنصوص عليها بالملحق رقم(٢) من قرار رئيس مجلس الوزراء:**

تخضع لهذه القواعد والشروط والأوضاع، وحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات قبل العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بتاريخ ١٩٧٧/٩/٩ ولم تشغل الا بعد هذا التاريخ، وكذلك الوحدات التى تقام وتشغل بعد هذا التاريخ.

٢٤١ - (٢) - **نسب توزيع هذه الوحدات:**

توزع هذه الوحدات طبقا للبند (أولا) من الملحق رقم ٢ كالآتى:

(أ) ٢٥ ٪ لحالات الإخلاء الإدارى (الهدم - نزع الملكية).

(ب) ٢٥٪ للمتزوجين حديثا.

ويشترط فى المتقدم من هاتين الفئتين بطلب لتملك وحدة من وحدات المسكن الاقتصادى ألا يزيد دخله على ٣٥ جنيها شهريا بالنسبة للوحدة التى تتكون من حجرة وصالة.

وألا يزيد دخله على ٥٠ جنيها شهريا بالنسبة للوحدة التى تتكون من حجرتين وصالة.

(جـ) ١٥٪ للعاملين المنقولين إلى المحافظة.

(د) ١٠٪ لأفراد القوات المسلحة من أبناء المحافظة.

(هـ) ٢٥٪ يتم توزيعها بقرار من المحافظة لمواجهة الظروف المحلية الخاصة.

أما وحدات المساكن المتوسطة فلا يشترط أى حد لدخل المتقدمين لشرائها ويتم توزيع النسب المشار إليها وفقا للقواعد التى يضعها المحافظ بالاشتراك مع المجلس المحلى فى ضوء ظروف كل محافظة (بند خامسا).

٢٤٢ - (٣) - كيفية التوزيع:

يحدد المحافظ المختص الجهة المختصة التى تتلقى طلبات الشراء. وعلى هذه الجهة إعداد سجل خاص لقيد الطلبات، ويعطى الطالب ايصال يوضح به رقم وتاريخ تقديم الطلب.

وفى حالة زيادة طلبات التمليك على عدد الوحدات السكنية تعمل قرعة، على أن تشكل لجنة لهذا الغرض برئاسة المحافظ أو من ينيبه وعضوية اثنين من أعضاء المجلس الشعبى المحلى للمحافظة وممثلى وزارتى الاسكان والتعمير والشئون الاجتماعية بالمجلس المذكور (بند أولا).

٢٤٣ - (٤) - ثمن التمليك وسداده:

يتم تمليك المساكن الاقتصادية على أساس تكلفة المبانى دون الأرض، والمقصود بالتكلفة، التكلفة الفعلية.

ومفهوم ذلك أن البيع يشمل المبانى فقط دون الأرض. (راجع فى التفصيل بند ٢٢٧).

وتقسط القيمة على ٣٠ سنة بدون فائدة.

أما المساكن المتوسطة، فهى تملك أيضا على أساس تكلفة المبانى الفعلية دون الأرض الا أنه يجب على طالب التملك دفع ١٠ ٪ على الأقل من هذه التكاليف كدفعة مقدمة ويقسط الباقى على ٣٠ سنة بفائدة ٥ ٪ سنويا.

(بند أولا من الملحق رقم٢).

وتستنزل من القيمة الفعلية للوحدة السكنية ١٠ ٪ من القيمة الفعلية (اقتصادى ومتوسط) لمن يسدد ثمن البيع كاملا فوريا كخصم تعجيل وفى حالة قيام المشترى فى أى وقت بسداد قيمة الوحدة دفعة واحدة يخفض المبلغ المستحق بواقع ١٠ ٪ (كخصم تعجيل دفع) (بند رابعا من الملحق رقم٢).

وفى حالة تأخير المشترى فى سداد أى قسط عن المواعيد المحددة له تسرى على الأقساط المتأخر سدادها فوائد تأخير بواقع ٧ ٪ من تاريخ الاستحقاق الى تاريخ السداد (بند خامسا من الملحق رقم٢).

وتؤول حصيلة البيع الى صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى على أن يتحمل الصندوق بقيمة أقساط القروض والفوائد التى استخدمت فى بناء هذه الوحدات (بند خامسا من الملحق رقم٢).

٢٤٤ - (٥) - اشتراط عدم وجود مسكن آخر لراغب التملك فى ذات المدينة:

نص فى البند خامسا من الملحق رقم/٢ من قرار رئيس مجلس الوزراء سالف الذكر على أنه يشترط لتمليك المسكن ألا يكون لراغب التملك سكن آخر بذات المدينة، ومن ثم فانه لايحول دون التملك أن يكون لراغب التملك مسكن آخر فى مدينة أخرى.

ويجب تفسير هذا الشرط على ضوء المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تحظر على الشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض، بمعنى أنه اذا وجد لدى راغب التملك مقتض لاحتجاز أكثر من مسكن كما لو كان متزوجا من اثنتين فانه يحق له الافادة من نظام التمليك.

وهذا الشرط لم ينص عليه بالنسبة للمساكن التى أقامتها المحافظات وشغلت قبل ١٩٧٧/٩/٩ (راجع بند ٢٣٠).

٢٤٥ - (٦) - التزامات المتملك:

نص على هذه الالتزامات بالملحق رقم ٢ المرافق لقرار رئيس مجلس الوزراء فى البند (خامسا) منه، وهى:

١ - يتضمن عقد البيع نصا يقضى بحظر اجراء أية تعديلات فى الوحدة الا بعد موافقة الجهة المختصة بشئون التنظيم. (راجع بند ٢٢٩).

٢ - يتضمن عقد البيع نصا يقضى بأن يحظر على المتملك التصرف بالبيع أو التنازل أو تغيير التخصيص للوحدات المباعة الا بعد موافقة المحافظة وطبقا للشروط والأوضاع التى يتضمنها عقد التمليك. ويشترط أن يكون التصرف بالبيع أو التنازل لشخص تتوافر فيه شروط التمليك.

وفى حالة الحصول على الموافقة على التصرف بالبيع أو التنازل أو تغيير التخصيص تسدد كامل الأقساط المتبقية. بالاضافة إلى فوائد القروض عن رأس المال لمدة التقسيط.

٣ - يشترط ألا يؤجر المشترى المسكن المملك اليه مفروشا. وهذا الشرط لم يتطلبه قرار رئيس مجلس الوزراء سالف الذكر بالنسبة للمساكن التى أقامتها المحافظات وأجرت قبل ١٩٧٧/٩/٩. (راجع بند ٢٣١).

٢٤٦ - (٧) - جزاء اخلال المتملك بالالتزامات المفروضة عليه:

(راجع بند ٢٣٣).

٢٤٧ (٨) -تضمين عقد التمليك شروطا اخرى:

(راجع بند ٢٣٤).

ويؤيد ما خلصنا اليه فى البند المشار اليه، أنه نص فى البند (خامسا) من قرار رئيس مجلس الوزراء المشار اليه على أن تتولى وزارة الاسكان والتعمير اعداد صيغة عقد تمليك موحد للوحدات السكنية يتضمن الشروط والأوضاع والضوابط التى تحكم التعاقد بمراعاة المبادىء الواردة به (والتى أشرنا إليها فيما سبق).

٢٤٨ - (٩) - إدارة الأجزاء المشتركة:

نص البند (خامسا) من الملحق رقم ٢ على أن يسرى على هذه المساكن فيما يتعلق بالاجزاء المشتركة من المبانى ما يسرى على المبانى التى سبق شغل وحداتها السكنية من قيام اتحاد الملاك للطبقات أو الشقق بما يكفل حسن ادارة وصيانة الأجزاء المشتركة.

٢٤٩ - (١٠) - الوحدات السكنية اللازمة للعاملين بالمحافظة:

تقوم المحافظة بتمليك الوحدات السكنية اللازمة للعاملين بالمحافظة على أن تتولى سداد أقساط التمليك المستحقة عن هذه الوحدات وتحدد المعاملة المالية لهذه الوحدات بواسطة لجنة تشكل من الأجهزة المختصة مع الأخذ فى الاعتبار ظروف كل محافظة (البيئة - المناطق النائية - يسر وصعوبة المواصلات).

ويحظر تخصيص الوحدات السكنية للإسكان الإدارى (بند ثالثا).

٢٥٠ - (١١) - المحال الموجودة في مباني الوحدات الاقتصادية والمتوسطة:

١ - تعرض هذه المحال أولاً على وزارة التموين والتجارة الداخلية لشراء مايلزم شركات المجمعات الاستهلاكية لإنشاء منافذ لتوزيع المواد التموينية بها وذلك بالتكلفة الفعلية وبفائدة مركبة مقدارها (٥ ٪) سنويا مع دفع (٥ ٪) على الأقل من هذه التكلفة كدفعة مقدمة والباقى يدفع على أقساط لمدة عشر سنوات.

٢ - يباع ماتبقى من هذه المحال بطريق المزاد العلنى، ويستثنى من بيع هذه المحلات بالمزاد العلنى المواطنون المتضررون من الزلازل من المقيمين بمناطق إسكان مدن النهضة والمقطم وعين حلوان بمحافظة القاهرة فيجوز تأجير هذه المحال لهم لمدة سنة غير قابلة للتجديد على أن يسدد من يرغب منهم فى ذلك مائتى جنيه مقدم إيجار. ويتم تحديد القيمة الإيجارية المستحقة عن كل محل بمعرفة الجهة المختصة. وإذا أثبت المستأجر جديته فى تشغيل المحل خلال مدة السنة، فيجوز تمليكه له مقابل أقساط شهرية تحدد قيمتها وكيفية سدادها الجهة المختصة، ويخصم من الثمن الإجمالى مادفعه المستأجر من إيجار.

٣ - تحدد المحافظة نوع الخدمات المطلوبة لهذه المحال فى كل مبنى.

٤ - يجوز بموافقة رئيس مجلس الوزراء تخفيض مقدار الدفعة المقدمة إلى نسبة لاتقل عن (١٠ ٪) من التكاليف الفعلية فى الأحوال التى يقدرها.

٥ - يخفض مقدار الدفعة المقدمة إلى (١٠ ٪) من التكاليف الفعلية والباقى يدفع على أقساط لمدة عشرين سنة بالنسبة للمحلات الكائنة بالوحدات الداخلة فى نطاق محافظات القاهرة والاسكندرية والجيزة.

(بند ثانيا من الملحق رقم (٢) المرفق بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ المستبدل بالقرار رقم ١٣٤ لسنة ١٩٩٤).

(راجع فى حكم ذلك قبل تعديل البند المذكور قرار رئيس مجلس الوزراء المنشور بملحق التشريعات).

٢٥١ - إلغاء قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ ثم إعادة العمل به:

بتاريخ ١٩٨٠/٦/١٠ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥٢٧ لسنة ١٩٨٠ (والذى عمل به اعتبار من ١٩٨٠/٧/١٩)[١] ونص فى مادته الأولى على أن «يكون لكل محافظة وفقا لظروفها وللقواعد العامة التى يقرها المجلس الشعبى المحلى تحديد نسب وأولويات توزيع المساكن الاقتصادية والمتوسطة بها

ويصدر بتحديد هذه النسب والأولويات قرار من المحافظ المختص».

كما نصت المادة الثانية منه على أن:

«يلغى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ بشأن تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها أو تقيمها المحافظات».

وقد ترتب على العمل بأحكام هذا القرار وقف تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وشغلت قبل ١٩٧٧/٩/٩، ذلك أن المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى أوجبت تمليك هذه المساكن نصت على أن يكون التمليك وفقا للقواعد والشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء أى أن تنفيذ المادة معلق على صدور قرار من رئيس مجلس الوزراء بالمسائل سالفة الذكر، ولما كان القرار رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ الصادر من رئيس مجلس الوزراء تنفيذا للمادة قد

---

(١) نشر القرار بالجريدة الرسمية فى ١٩٨٠/٦/١٩ (العدد ٢٥) ولم يحدد القرار تاريخ العمل به، ومن ثم فانه عملا بالمادة (١٨٨) من الدستور يعمل به بعد شهر من اليوم التالى لتاريخ نشره.

ألغى، فان حكم المادة أصبح عاطلا عن التطبيق حتى يصدر قرار آخر بقواعد وشروط وأوضاع تمليك المساكن المذكورة[١].

والقاعدة أن التشريع ليس له أثر رجعى ويستثنى من ذلك أن ينص التشريع على هذا الأثر الرجعى.

وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥٢٧ لسنة ١٩٨٠ لم يتضمن نصا يقضى بسريانه بأثر رجعى. وبالبناء على ذلك فإن إلغاء قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨، بموجب القرار المشار إليه، لايمس عقود التمليك التى أبرمت عن المساكن التى تخضع له، كما لايمس الأحكام النهائية الصادرة بثبوت ملكية هذه الوحدات لراغبى التملك.

وبتاريخ ١٩٨١/٣/١٠ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤ لسنة ١٩٨١[٢] ونص فى مادته الأولى على أن: «يستبدل بنص المادة الثانية من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥٢٧ لسنة ١٩٨٠ المشار اليه النص الآتى:

«يستمر العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ بشأن تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها أو تقيمها المحافظات المشار إليه فيما عدا ماتضمنه من تحديد نسب وأولويات توزيع المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى يصدر بتحديدها قرار من المحافظ المختص وفقا لنص المادة السابقة».

---

(١) وقد نصت المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥٢٧ لسنة ١٩٨٠ بالنسبة للمساكن التى أقامتها أو تقيمها المحافظات وتشغل بعد ١٩٧٧/٩/٩ على أن يكون لكل محافظة وفقا لظروفها وللقواعد العامة التى يقررها المجلس الشعبى المحلى تحديد نسب وأولويات توزيع المساكن الاقتصادية والمتوسطة بها. ويصدر بتحديد هذه النسب والأولويات قرار من المحافظ المختص. وقد رأينا فيما سلف أن المشرع لم يفوض رئيس مجلس الوزراء بإصدار قرار بشأن تمليك هذه المساكن، ومن ثم لايعمل بما نص عليه القرار فى هذا الصدد.

(٢) الجريدة الرسمية العدد (١٢) فى ١٩٨١/٣/١٩.

وقد ترتب على هذا النص إعادة العمل بالقواعد والشروط والأوضاع الخاصة بالتمليك المنصوص عليها فى القرار رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ - عدا ما استثنى - ابتداء من تاريخ العمل بالقرار رقم ٤ لسنة ١٩٨١ بالنسبة للمساكن المنصوص عليها بالمادة (٧٢) من القانون.

وقد عدل هذا القرار بعد ذلك بالقرارين رقمى ١١٥٠ لسنة ١٩٨٢، ٣٦٤ لسنة ١٩٨٣.

وفى الواقع لم يكن ثمة مبررات تدعو إلى الغاء القرار رغم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ وهذا واضح من إعادة العمل به بعد فترة وجيزة من الغائه. وقد جاء هذا الإلغاء من قبيل العجلة فى التشريع تهيب بالشارع أن ينأى عنها حرصا على استقرار الأوضاع بل وامكان ملاحقة الباحثين ومن يهمهم الأمر للتطور التشريعى.

تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التي اقيمت او تقام من استثمارات التعمير بمحافظات القناة

٢٥٢ - المقصود بهذه المساكن:

المقصود بهذه المساكن، وحدات المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقيمت أو تقام من استثمارات التعمير طبقاً للقانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٧٤ (المعدل) فى شأن بعض الأحكام الخاصة بالتعمير[1] وذلك بمحافظات القناة (بورسعيد - الاسماعيلية - السويس)[2].

٢٥٣ - قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٨ في شأن تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التي اقيمت او تقام من استثمارات التعمير بمحافظات القناة:

صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٨ فى شأن تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقيمت أو تقام من استثمارات التعمير

(١) الجريدة الرسمية فى ١٩٧٤/٧/١٨ العدد (٢٩).

(٢) استئناف أسيوط (مأمورية أسوان) فى ١٩٨٠/٣/١٥ الدعوى ١٥٨ لسنة ٥٤ق.

بمحافظات القناة بتاريخ ٢٩ يناير ١٩٧٨ ونشر بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٧٨/٢/٩ (العدد ٦)، وعمل به اعتباراً من أول يناير ١٩٧٨ (م ٣).

ونص في مادته الأولى على أن يكون تمليك وحدات المساكن الاقتصادية والمتوسطة التي أقيمت أو تقام من استثمارات التعمير بمحافظات القناة وفقاً للقواعد والشروط المرافقة.

ورغم أن هذا القرار أشار في ديباجته إلى الدستور وإلى القانون رقم ٧٢ لسنة ١٩٧٤ في شأن بعض الأحكام الخاصة بالتعمير، إلا أنه لا يجد سنده في أي منهما.

فالقانون الأخير لم يفوض رئيس مجلس الوزراء في إصدار قرار يحدد قواعد تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التي أقيمت أو تقام باستثمارات التعمير بمحافظات القناة، كما أن المادة ١٥٦ من الدستور قد نصت على أن «يمارس مجلس الوزراء بوجه خاص الاختصاصات الآتية: ... (جـ) إصدار القرارات الإدارية والتنفيذية وفقاً للقوانين والقرارات ومراقبة تنفيذها»، ومن ثم فإن سلطة إصدار القرارات المذكورة قد خولها النص لمجلس الوزراء مجتمعاً وليس لرئيسه فقط، وبالتالي فإن قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٨ لا يجد له سنداً تشريعياً ولا يجوز بالتالي العمل بأحكامه. (راجع أيضاً بند ٢٢٥).

ورغم عدم شرعية القرار المذكور، فقد رأينا أن نعرض لأحكامه استكمالا للبحث وذلك على النحو التالي.

أولا: أحكام خاصة بالوحدات التي تشغل اعتباراً من تاريخ العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٨:

٢٥٤-(أ)- نسب توزيع هذه المساكن:

توزع هذه المساكن طبقاً لما نص عليه في البند أولاً من قواعد التمليك المنصوص عليها في قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٨، وقد نص في هذا البند على توزيعها كالآتي:

١ - ٣٠٪ لمن دمرت مساكنهم بسبب الحرب.

٢ - ١٠٪ تؤجر للمحافظة ليشغلها من تقتضى ظروف عملهم أن يشغلوا المساكن عن غير طريق التمليك.

٣ - تخصص الـ ٦٠٪ الباقية للحالات الآتية:

(أ) ٢٥٪ لحالات الاخلاء الادارى (الهدم - نزع الملكية).

(ب) ٢٥٪ للمتزوجين حديثاً.

(جـ) ١٥٪ للعاملين المنقولين إلى المحافظة.

(د) ١٠٪ لأفراد القوات المسلحة من أبناء المحافظة.

(هـ) ٢٥٪ يتم توزيعها بقرار من المحافظة لمواجهة الظروف المحلية الخاصة.

وإذا كانت نسبة الـ ٣٠٪ المخصصة لمن دمرت مساكنهم بسبب الحرب تزيد على الحاجة اللازمة لمواجهة هذه الحالات فتضم الزيادة إلى نسبة الـ ٦٠٪ المشار إليها.

٢٥٥ - ب - كيفية توزيع هذه المساكن:

١ - يحدد المحافظون الجهة المختصة التى تتلقى طلبات الشراء، وعلى هذه الجهة اعداد سجل خاص لقيد الطلبات، ويعطى الطالب ايصالاً يوضح به رقم وتاريخ تقديم الطلب.

٢ - فى حالة زيادة طلبات التمليك على عدد الوحدات السكنية تعمل قرعة على أن تشكل لجنة لهذا الغرض من المحافظ المختص.

ثانياً: أحكام تشمل الوحدات التى شغلت قبل العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٨، والوحدات التى شغلت ابتداء من العمل به:

٢٥٦ - ١ - ورود البيع على المبانى فقط:

وقد نصت على ذلك صراحة الفقرة (جـ) من البند ثانياً من

قواعـد التمليك المنصـوص عليهـا فى القرار المشار إليه، والتى نصت أيضاً على أن يكون للمـشـترى حـق الانتـفـاع بالأرض طـوال مـدة بقـاء الـوحـدة الخـاصـة به.

(راجـع بند ٢٢٧).

٢٥٧ - ٢ - ثمن البيع وسداده:

(أ) بالنسبة للوحدات المشغولة قبل تاريخ العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء المشار إليه، تملك هذه الوحدات على أساس سداد الأجرة الشهرية لمدة ٤٠ (أربعين) سنة، تحتسب من تاريخ التأجير، وبشرط أن يكون المستأجر قد أوفى بجميع التزاماته المالية المتعلقة بالوحدة المؤجرة له. (بند ثانياً – أ من قواعد التمليك).

(ب) بالنسبة للوحدات التى تشغل اعتباراً من تاريخ العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء يكون ثمن التمليك كالآتى:

١ – الوحدات التى تخصص لمن دمرت مساكنهم بسبب الحرب يقسط ثمنها على ٤٠ (أربعين) سنة، بدون فائدة.

٢ – الوحدات من المستوى الاقتصادى لغير الفئة السابقة يقسط ثمنها على ٣٠ (ثلاثين) سنة بدون فائدة مع سداد دفعة مقدمة بواقع ١٠ ٪.

٣ – الوحدات من المستوى المتوسط، يدفع عنها مقدماً ١٠ ٪ على الأقل، كدفعـة مقـدمة ويقـسـط البـاقى على ٣٠ سنة بفائدة ٥ ٪ سنوياً. (بنـد ثانياً / ب).

وتستنزل من القيمة الفعلية للوحدة السكنية ١٠ ٪ من القيمة الفعلية (اقتصادى ومتوسط) لمن يسدد ثمن البيع كاملاً فورياً كخصم تعجيل دفع.

وفي حالة قيام المشترى في أى وقت بسداد قيمة الوحدة دفعة واحدة يخفض المبلغ المستحق بواقع ١٠٪ (كخصم تعجيل دفع). (بند خامساً).

وفي حالة تأخير المشترى في سداد أى قسط عن المواعيد المحددة له تسرى على الأقساط المتأخر سدادها فوائد تأخير بواقع ٧٪ من تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد (بند سادساً).

وبالنسبة للوحدات التى تشغل اعتباراً من تاريخ العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء، يكون للمحافظين حق تقسيط مقدم الثمن أو بعضه على مدد التقسيط الكلية أو بعضها وذلك في حدود ٣٠٪ من عدد الوحدات. كما يكون لهم الحق في تقاضى نسبة أكبر كدفع مقدم ويسرى على الفرق بالزيادة حافز تعجيل الدفع بواقع ١٠٪.

وتؤول حصيلة البيع إلى صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى على أن تخصص حصيلة البيع والايجار لكل محافظة للاستخدام في مشروعات الاسكان بذات المحافظة (بند سادساً).

ويتحمل المشترى جميع الرسوم والمصاريف المتعلقة بتسجيل الوحدة السكنية بمصلحة الشهر العقارى (بند سادساً).

٢٥٨ - ٣ - *التزامات المتملك*

وردت هذه الالتزامات في البند سادساً من قواعد التمليك وتخلص فيما يلى:

١ - يتضمن عقد البيع نصاً يقضى بحظر اجراء أية تعديلات في الوحدة إلا بعد موافقة الجهة التى تحددها المحافظة.

٢ - يتضمن عقد البيع نصاً يقضى بأن يحظر التصرف بالبيع أو التنازل أو تغيير التخصيص للوحدات المباعة. الا بعد موافقة المحافظة وطبقاً للشروط والأوضاع التى يتضمنها عقد التمليك، ويشترط أن يكون التصرف بالبيع أو التنازل لشخص تتوافر فيه شروط التمليك.

وفى حالة الحصول على الموافقة على التصرف بالبيع أو التنازل أو تغيير التخصيص تسدد كامل الأقساط بالاضافة إلى فوائد القروض عن رأس المال لمدة التقسيط.

٣ - يشترط ألا يؤجر المتملك هذا المسكن مفروشاً.

٤ - يسرى على هذه المساكن فيما يتعلق بالأجزاء المشتركة من المبانى ما ينص عليه القانون من قيام اتحاد الملاك للطبقات أو الشقق بما يكفل حسن ادارة وصيانة الأجزاء المشتركة.

وقد نص فى البند المشار إليه على أن تتولى وزارة الاسكان والتعمير اعداد صيغة عقد تمليك للوحدات السكنية الخاضعة للقواعد سالفة الذكر يتضمن الشروط والأوضاع والضوابط التى تحكم التعاقد بمراعاة المبادئ سالفة الذكر.

٢٥٩ - ٤ - جزاء اخلال المتملك بالالتزامات المفروضة عليه:

(راجع بند ٢٣٣).

٢٦٠ - تضمين عقود التمليك شروطا اخرى:

(راجع بند ٢٣٤).

٢٦١ - المحال الموجودة فى مبانى الوحدات الاقتصادية والمتوسطة:

تباع هذه المحال بتكاليفها بفائدة مركبة قدرها ٥٪ سنوياً، مع دفع ٥٪ على الأقل من التكاليف الفعلية كدفعة مقدمة والباقى يدفع على أقساط لمدة ١٠ سنوات وتحدد المحافظة نوع الخدمات المطلوبة لهذه المحال فى كل مبنى وتكون الأفضلية بين المتقدمين على أساس من يقوم بدفع قدر أكبر من المقدم (بند ثالثاً من قواعد التمليك).

وفى حالة تأخير المشترى فى سداد أى قسط عن المواعيد المحددة له تسرى

على الأقساط المتأخر سدادها فوائد تأخير بواقع ٧٪ من تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد (بند سادساً من قواعد التمليك).

ويلتزم متملكو هذه المحال بالالتزامات التى أوردناها فى بند (٢٥٨) عدا الالتزامات التى تقتصر على متملكى الوحدات السكنية.

٢٦٢ - الوحدات السكنية اللازمة للعاملين بمحافظات القناة من المغتربين:

تقوم المحافظة باستئجار هذه الوحدات من وزارة الاسكان والتعمير (صندوق الاسكان الاقتصادى) ... ـع كل محافظة قواعد الانتفاع بهذه الوحدات على أساس أنها من المساكن التى تشغل بسبب الـ مل وفقاً للنظم السارية فى هذا الشأن مع الأخذ فى الـ عتبار ظروف كل ـحافظة (البيئة - المناطق النائية - يسر وصعوبة المواصلات).

ويحظر تخصيص الوحدات السكنية للاسكان الادارى.

(بند رابعاً من قواعد التمليك).

الفصل الثالث
في اتحاد ملاك العقار
المقسم إلى طبقات أو شقق
مادة (٧٣)
من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

إذا زادت طبقات المبنى أو شققه على خمس وجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص قام بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه فى المادة (٨٦٢) من القانون المدنى وفى تطبيق هذا الحكم يعتبر ملاك الطبقة أو الشقة الواحدة مالكاً واحداً ولو تعددوا ويكون البائع للعقار بالتقسيط عضواً فى الاتحاد حتى تمام الوفاء بكامل أقساط الثمن، كما يكون المشترى بعقد غير مسجل عضواً فى الاتحاد.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى.

٢٦٣ - اتحاد ملاك العقار المقسم إلى طبقات أو شقق وفقاً للقانون المدنى:

إن ملكية الشقق أو الطبقات تؤدى إلى اختصاص كل مالك بملكية شقة أو طبقة ملكية مفرزة، بالإضافة إلى مشاركته سائر الملاك فى ملكية الأجزاء المشتركة، وتشكل هذه الملكية الأخيرة نوعاً من الشيوع الاجبارى، وكانت تنطبق على إدارتها أحكام الشيوع عامة (المادة ٨٢٥ مدنى وما بعدها)[١].

(١) مرقس جـ ٢ الطبعة الثامنة ١٩٨٣ ص٧٦٢ - السنهورى الوسيط فى شرح القانون المدنى جـ ٨ ص١٠٢٥ وما بعدها.

ونظرا لأن الشيوع هنا شيوع دائم اجبارى، ولايجوز فيه طلب القسمة، فى حين أن الشيوع العادى شيوع مؤقت يجوز فيه طلب القسمة فتضع القسمة حدا لمتاعب الإدارة المشتركة، فقد رأى المشرع أن أحكام الشيوع قد لاتحقق المصلحة فى إدارة الأجزاء المشتركة للبناء المملك شققا أو طبقات، فكفل لملاك الشقق والطبقات أن يكونوا اتحادا منهم لإدارتها، وجعله اختياريا لهم. فمن حقهم اذا شاءوا تكوينه والا اتبعوا أحكام الشيوع المشار إليها، فنص فى المادة ٨٦٢ مدنى على أنه:

«حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى طبقات وشقق جاز للملاك أن يكونو اتحادا فيما بينهم[١].

ويجوز أن يكون الغرض من تكوين الاتحاد بناء العقارات أو مشتراها لتوزيع ملكية أجزائها على أعضائها».

وهذا الاتحاد لايتكون إلا باجماع ملاك الشقق والطبقات، فهو وإن كان اختياريا لايجبر الملاك على الدخول فيه، إلا أنه لايقوم الا باجماع الملاك.

وليس من الضرورى أن يتكون هذا الاتحاد بعد إنشاء البناء بل يجوز أن يكون الغرض من تكوين الاتحاد هو بالذات الحصول على بناء متعدد الطبقات والشقق يبنيه الاتحاد أو يشتريه ثم يوزع طبقاته وشققه على الأعضاء[٢].

(١) كان نص المادة ٨٦٢ فى مشروع القانون المدنى يسمى الاتحاد (نقابة) إلا أن لجنة المراجعة عدلت هذه التسمية واستبدلت كلمة (النقابة) بكلمة (الإتحاد) مجموعة الأعمال التحضيرية جـ٦ ص ١٦٩ وما بعدها.

(٢) وقد قضى بأن: «المادة ١/٩٤٨ من القانون المدنى قد أجازت النزول عن الحق فى الأخذ بالشفعة قبل البيع وعلى ذلك فإن أقام الشركاء المشتاعون بناء بقصد تمليك طوابقه وشققه للغير بطريق البيع عد هذا نزولا منهم عن حقهم فى أخذ الطوابق أو الشقق بالشفعة عند بيع أحدهم لنصيبه فيها وهذا هو المفهوم الصحيح لارادة الشركاء المشتاعين فى نظام تمليك الطوابق أو الشقق» (نقض طعن ٥٣١ لسنة ٤٦ق جلسة تمليك ١٩٧٨/٦/٧).

ولا يتضمن القانون المدنى أحكاما لعمل الاتحاد فى هذا المجال، ولذلك فان مؤسسى الاتحاد فى هذه الحالة يلجأون إلى تكوين جمعية تعاونية للإسكان للاستفادة من المزايا المقررة لها[1].

وقد تضمنت المواد من ٨٦٢ - ٨٦٩ من التقنين المدنى الأحكام التفصيلية لاتحاد الملاك وسنعرض لأحكام هذه المواد - عدا ما عرضنا له فى موضعه من الشرح.

٢٦٤ - اتحاد ملاك العقار المقسم إلى طبقات أو شقق وفقا للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

رأينا فى البند السابق أن المادة ١/٨٦٢ مدنى جعلت تكوين اتحاد الملاك فى العقار المقسم إلى طبقات أو شقق اختيارا. أما المادة ٧٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فقد جعلت تكوين هذا الاتحاد إجباريا إذ ينشأ الاتحاد بقوة القانون، وذلك إذا توافر الشرطان المنصوص عليهما بالمادة.

ويتلخص هذان الشرطان فيما يأتى:

١ - أن يزيد عدد طوابق أو شقق المبنى على خمس، بصرف النظر عن عدد حجرات كل شقة.

ويستوى أن تكون طوابق أو شقق المبنى معدة للسكنى أو لأغراض غير سكنية.

٢ - أن يزيد عدد ملاك طوابق أو شقق المبنى على خمسة. فاذا تعدد ملاك الطابق الواحد أو الشقة الواحدة فانهم يعتبرون مالكا واحدا فى هذا الصدد.

ولما كانت أغلب المبانى التى تملك شققها الآن يتوافر فيها هذا الشرطان

(١) السنهورى جـ٨ ص ١٠٢٨ - العطار فى تمليك الشقق والطبقات ص٥٦.

فإنه يبدو أن قيام الاتحاد بقوة القانون أصبح هو الأصل من الناحية العملية بحيث لايجوز الاتفاق على ما يخالفه عند توافر هذين الشرطين[١].

فإذا لم يتوافر الشرطان المذكوران فلا يقوم اتحاد الملاك بقوة القانون إنما يجوز للملاك تكوين اتحاد فيما بينهم، فينشأ الاتحاد باختيارهم ولكن يلزم اجماعهم على تكوينه لأن نص المادة ٨٦٢ مدنى أجاز ذلك للملاك لا لأغلبيتهم[٢].

ولايشترط أن يكون المبنى فى إحدى عواصم المحافظات المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ (المعدل) باصدار نظام الإدارة المحلية أو فى احدى القرى أو المناطق سكنية الأخرى التى يصدر قرار من وزير الاسكان بسريان أحكام الباب الأول من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها، لأن المقصور على الجهات المشار إليها هو أحكام الباب الأول فقط من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وهو الباب الخاص بايجار الأماكن، ولا يسرى هذا القصر على أحكام الباب الرابع المتعلقة بتمليك العقارات وباتحادات ملاك العقارات المقسمة إلى طبقات أو شقق[٣].

٢٦٥ - دواعى جعل اتحاد الملاك إجباريا:

أفصحت المذكرة الايضاحية للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عن دواعى جعل اتحاد الملاك إجباريا فقد تضمنت:

«إذ ازاء انتشار ظاهرة التمليك ورغبة فى إطالة أعمار العقارات المقسمة لطبقات أو شقق والمملوكة ملكية مشتركة، وضمانا لحسن إدارتها وحسن الانتفاع بها فإن الأمر يقتضى تنظيم العقارات مشتركة الملكية على نحو

---

(١) العطار فى تمليك الشقق والطبقات ص ٩٥.

(٢) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٧٦٥.

(٣) ويؤيدنا فى هذا الرأى الدكتور سليمان مرقس فى الجزء الثانى من مؤلفه المشار اليه ص ٧٦٥ وعكس ذلك الدكتور عبد الناصر العطار فى مؤلفه تمليك الشقق والطبقات ص ٩٤.

يتفادى ما هو ملحوظ الآن من تفكك الروابط بين أصحاب الشقق فى العقار الواحد بسبب الأحكام التى وضعها القانون المدنى فى شأن اتحاد الملاك لأنها جوازية مما أدى إلى عدم العناية الواجبة، بمرافق المبنى المشتركة فتعطل الكثير منها وأصبحت مصالح المشترين أنفسهم مهـددة»[1].

٢٦٦ - الشخصية الاعتبارية لاتحاد الملاك:

اتحاد الملاك هو مجموعة من الأشخاص، ومن المعروف أن الشخصية الاعتبارية تثبت لمثل هـذه المجموعة بنص المشـرع على ذلك (أى بالاعتراف الخـاص) أو بانطبـاق الشـروط العـامـة لأى شـخص اعتبـارى عليـهـا (أى بالاعـتراف العام)[2].

ولم يرد فى التقنين المدنى أو فى القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اعتراف صريح بالشخصية الاعتبارية للاتحاد، ولا يمكن اعتبار الاتحاد شركة لأن الشركة تهدف إلى تحقيق الربح وليس هـدف الاتحاد تحقيق كسب مادى يوزع على الأعضاء ويضاف إلى ثرواتهم، كما أنه لايعتبر مؤسسة خاصة لأن المؤسسة مجموعة من الأموال ترصد لغرض معين، والاتحاد مجموعة من الأشخاص.

وانما يقترب الاتحاد من حيث طبيعة نشاطه مع الجمعية التعاونية ولكنه يختلف عنها فى بعض الأحكام، فلا يشترط لقيامه نظام مكتوب ولاتكوين مجلس إدارة كما هو الحال فى الجمعية وتصدر قراراته بأغلبية المـلاك بينما

(١) وقد جاء بتقرير لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب ما يأتى:

ناقشت اللجنة فى هذا الفصل (الفصل الثانى فى اتحاد الملاك) مناقشـة واسعـة تم فيـهـا استعراض كل ما ورد بالقانون المدنى فى شـأن ملكيـة الطبقـات، وقد استبـان أن هذا الفصل يستهدف إطالة أعمار العقارات المقسمة لطبقات أو شقق والمملوكة ملكية مشتركة، وضمان حسن إدارتها والانتفـاع بها بما يكفل تفادى تفكك الروابط بين أصحاب الشقق فى العقار الواحد مع أنه تقع عليهم التزامات الصيانة بوصفهم ملاكاً».

(٢) الدكتور مصطفى الجارحى ملكية الشقق الطبعة الأولى سنة ١٩٧٧ ص ١٠٧ وما بعدها - العطار فى تمليك الشقق والطبقات ص ٩٦ - الدكتور نعمان جمعة د.م. فى المدخل للعلوم القانونية ١٩٧٧ ص ٥٢٠ وما بعدها.

تصدر بأغلبية الحاضرين فى الجمعية، ولاتملك الجهة الإدارية وقف قراراته ولايحل بقرار من وزير الشئون الاجتماعية وإذا انحل لاتؤول أمواله إلى الجمعيات الأخرى كما هو الحال فى الجمعيات التعاونية.

ولكننا نجد من ناحية أخرى، أن المشرع قد اعترف ضمنا بالشخصية الاعتبارية للاتحاد[1].

إذ جعل له ذمة مالية مستقلة يدخل فيها اشتراكات الأعضاء والقروض التى يحصل عليها وجعل له الأهلية فى أن يقرض الملاك، وقرر له حق امتياز على ما يملكه العضو ضمانا للقرض الذى قدمه (م٨٦٩ مدنى، م٢/٢٩ من النظام النموذجى لاتحاد الملاك). وجعل له حق التقاضى فللاتحاد مأمور يمثله أمام القضاء (م٢/٨٦٦ مدنى - م ٨/٢٢ من النظام النموذجى لاتحاد الملاك).

ولا تثبت ذمة ولا أهلية ولاحق التقاضى أو الامتياز إلا لشخص قانونى، ولايمثل شخص إلا شخصا قانونيا، فتثبت للاتحاد شخصية اعتبارية بمقتضى هذه النصوص وإن لم يصرح المشرع بها[2].

ولذلك نؤيد ماذهب إليه بعض الفقهاء من أنه إذا كان اتحاد الملاك، يقترب من الجمعية باعتبار أنه جماعة ذات تنظيم مستمر لغرض غير الحصول على الربح ويبتعد عنها فى أحكامه، فالأقرب إلى الصواب أن يقال أنه شخص

---

(١) السنهورى جـ٨ ص ١٠٢٨ - العطار فى ملكية الشقق والطبقات ص ٩٦ - الجارحى ص ١٠٦ وما بعدها - الدكتور أحمد سلامة الملكية الفردية فى القانون المصرى طبعة ١٩٧٥ ص ٤٥٦. وقد جاء بتقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب أنه ... «ومن الجدير التنويه به أن اللجنة قد تدارست أثر هذا الفصل على التشكيلات والتنظيمات التعاونية واستبان أنه لايؤثر أو يخل بأوضاعها من قرب أو بعد، بل على العكس من ذلك فإن اتحادات الملاك ان هى فى جوهرها إلا صورة جديدة من صور التعاون والتآلف بين المواطنين تندرج تحت المعنى الشامل للتعاون، وتهيب اللجنة بالحكومة أن تستلهم الاتجاهات التعاونية عند إصدار وزير الاسكان والتعمير للنظام النموذجى لاتحاد الملاك وفقا لأحكام المشروع».

(٢) العطار فى تمليك الشقق والطبقات ص ٩٧.

اعتبارى جديد أضافه المشرع إلى الأشخاص الاعتبارية المنصوص عليها فى المـادة ٥٢ مدنى[٣].

وتنشأ الشخصية الاعتبارية للاتحاد من وقت نشوء ملكية الشقق أو الطبقات فى المبنى فى الحالات التى ينشأ فيها الاتحاد بقوة القانون، ومن وقت الاتفاق على تكوين الاتحاد فى الحالات الأخرى[٤].

٢٦٧ - اعتبار البائع للعقار بالتقسيط عضوا في الاتحاد حتى تمام الوفاء بكامل الثمن:

(أنظر بنـد ٢٨٤).

(١) العطار فى تمليك الشقق والطبقات ص٩٧ ويرى أنه كان ينبغى أن ينص المشرع على نشوء الشخصية الاعتبارية للاتحاد من وقت قيده كما فعل بالنسبة للجمعية التعاونية (م٧/١٢ قانون ١٠٩ لسنة ١٩٧٥) والخاصة (م٨، ١٠ قانون ٣٢ لسنة ١٩٦٤). وفى هذا المعنى مصطفى الجارحى ص ١١٠ وما بعدها.

(٢) العطار فى تمليك الشقق والطبقات ص ٩٧.

مــــادة (٧٤)

من القانـون رقم ٤٩ لسـنة ١٩٧٧

يصدر وزير الأسكان والتعمير بقرار منـه نظاما نموذجـا لاتحادات ملاك العقارات لضمان الانتفاع بالأجــزاء المشتركة بالعقار وحسن إدارتها.

ويتضمن النظام كيفية سير العمل بالاتحاد وقواعد تحديد التزامات وواجبات أعضائه وتنظيم استعمالهم لحقوقهم، وقواعد تمثيل ملاك الطبقة أو الشقة أو بائع العقار إذا تعددوا وبيان أحوال استحقاق أجر مأمور الاتحاد وقواعد تحديده.

وعلى اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القانون أن تعدل أوضاعها بما يتفق مع أحكامه وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بالقرار المشار إليه فى هذه المـادة.

ويسرى حكم الفقرة السابقة على المبانى القائمة التى لم يتكون بها اتحادات ملاك العقارات، التى تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها فى المـادة السابقة.

القانون رقم ١٣٦ لسـنة ١٩٨١

– أبقى على المـادة كما هى.

الشـــرح

٢٦٨ - صدور قرار من وزير الإسكان والتعمير بالنظام النموذجي لاتحادات ملاك العقارات:

نصت المـادة على أن يصـدر وزير الاسكان والتعـمير بقرار منه نظامـا نموذجيا لاتحادات ملاك العقارات لضمان الانتفاع بالأجزاء المشتركة بالعقار وحسن إدارتها، ولتنظيم المسائل الأخرى الموضحة بالنص.

وقد صدر نفـاذا لهـذا النص قـرار وزير الاسكان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩

بإصدار النظام النموذجي لاتحاد الملاك، والذى عمل به اعتبارا من ١٩٧٩/٧/١٦ (تاريخ نشره بالوقائع المصرية العدد ١٤٠ عملا بالمادة ٤ من مواد الإصدار).

وللجمعية العمومية لاتحاد الملاك أن تضيف لهذا النظام ما تراه من أحكام بشرط ألا تتعارض مع أحكام القانون المدنى أو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو أحكام النظام النموذجي (ملحوظة هامشية لـ «أحكام إضافية» عنوان الباب التاسع من النظام النموذجي).

والنظام النموذجي ملزم لأعضاء الاتحادات فى جميع أحكامه، كذا خلفهم العام وخلفهم الخاص من بعدهم سواء علموا بأحكامه أم لم يعلموا ودون أخذ موافقة هؤلاء الأخيرين لأن الالزام هنا بقوة القانون لا بالاتفاق ولايعذر أحد بجهله القانون[1].

(راجع ما جاء ببند ٣٣ عن قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى).

٢٦٩ - مهمة اتحاد الملاك:

أوضحت المادة (٧٤) مهمة الاتحاد بأنها ضمان الانتفاع بالأجزاء المشتركة بالعقار وحسن إدارتها ورددت المادة الثانية من النظام النموذجي ذلك بقولها :«أغراض الاتحاد هى ضمان حسن الانتفاع وحسن إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة فى العقار المشار إليه فى المادة السابقة»، ويتفق هذا مع نص المادة ٨٦٣ مدنى التى تنص على أن للاتحاد أن يضع بموافقة جميع الأعضاء نظاما لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته» كما يتفق مع نص المادة ٨٦٤ التى تقضى بأنه إذا لم يوجد نظام للإدارة أو إذا خلا النظام من النص على بعض الأمور تكون إدارة الأجزاء المشتركة من حق الاتحاد.

---

(١) محمد عبد الرحيم عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ١٨٨ - العطار فى تمليك الشقق والطبقات ص١٠٣.

ومهمة الاتحاد تقتصر على إدارة الأجزاء المشتركة، أما الأجزاء الخاصة فهي تخضع في إدارتها لسلطة المالك، بشرط مراعاة ما قد يرد من قيود بالنظام النموذجي. ولذلك نصت المادة ٢٨/ب من النظام النموذجي على أن يتحمل العضو دون سواه نفقات صيانة واصلاح الأجزاء المملوكة له ملكية مفرزة.

ونعرض فيما يلي للأعمال التي تدخل في مهمة الاتحاد تفصيلا.

٢٧٠ - ١ - أعمال الإدارة المعتادة وأعمال الادارة غير المعتادة:

أعمال الادارة المعتادة، هي الأعمال التي لاتقتضي تغييرا أساسيا في المال أو تعديلا في الغرض الذي أعدله. وهي قد تكون أعمالا مادية كما قد تكون أعمالا قانونية. وبذلك يمكن القول بأن أعمال الادارة غير المعتادة هي الأعمال التي تخرج عن حدود الأعمال المعتادة أو تلك التي تقتضي تغييرا أساسيا في المال أو تعديلا في الغرض الذي أعد له[١]. وواضح أن هذا التعريف ليس حاسما، شأنه في ذلك شأن تعريف عمل الإدارة بوجه عام، ومن ثم يحسن الابتعاد عن وضع معيار جامد للتفرقة بين عمل الإدارة المعتاد وعمل الإدارة غير المعتاد، والنظر إلى كل عمل على حدة والاستهداء بخطورته من الناحية الاقتصادية لتقرير ما اذا كان معتادا أو غير معتاد.

ولهذا فان التفرقة بين النوعين تكون من عمل قاضي الموضوع، والفصل فيها فصل في مسألة موضوعية[٢].

والمتفق عليه أنه يجوز لاتحاد الملاك القيام بأعمال الإدارة المعتادة، ومثل

---

(١) أحمد سلامة ص ٢٨٦ وما بعدها - السنهوري جـ٨ ص ٨٣١ - وقد مثلت مذكرة المشروع التمهيدي للمادة ٨٢٩ مدني لأعمال الادارة الخارجة عن الأعمال المعتادة بتحويل مطعم إلى مقهى أو إعادة بناء منزل لجعله أصلح للاستعمال «مجموعة الأعمال التحضيرية جـ٦ ص ٨٨».

(٢) أحمد سلامة ص ٢٨٩ وما بعدها.

ذلك استئجار بواب للعمارة، وبستانى للحديقة وتأجير الجراج المشترك ووقف تشغيل المصعد بضع ساعات بالنهار وتركيب باب للسطح وإصلاح درج السلم أو شرخ جدار رئيسى وغير ذلك من الأعمال التى تتضمن حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وترميمها[١].

أما أعمال الإدارة غير المعتادة، كإلغاء المصعد أو تعديل تخصيص أجزاء المبنى كتحويل الشقق المخصصة للسكنى إلى مكاتب. فقد ذهب الرأى الغالب فى الفقه إلى أنه يجرز لاتحاد الملاك القيام بهذه الأعمال ذلك أن المادة ٨٦٤ مدنى تجعل من حق الاتحاد إدارة الأجزاء المشتركة دون تمييز بين طبيعتها وهدفها، والمطلق يحمل على إطلاقه[٢].

أما الأقلية فقد ذهبت إلى أن الاتحاد لايملك القيام بأعمال الإدارة غير المعتادة على أساس أن المادة ٨٦٤ نقلت من المادة ٩ من قانون سنة ١٩٣٨ الفرنسى وهى تحصر سلطة الاتحاد فى أعمال الإدارة العادية دون غيرها، كما نص المشرع فى المادة ٢/٨٥٧ مدنى على أنه لايجوز إحداث أى تعديل فى الأجزاء المشتركة بغير موافقة جميع الملاك، والتعديل من أعمال الإدارة غير العادية. وإذا كانت أغلبية ثلاثة أرباع المال الشائع فى الشيوع العادى تملك أعمال الادارة غير المعتادة، فإن هناك ضمانات للأقلية للتظلم من قرارها (م٨٢٩)، بينما ليست هناك ضمانات للأقلية فى مواجهة اتحاد الملاك فكان من المعقول ألا يعطى هذه السلطة[٣].

---

(١) العطار فى تمليك الشقق والطبقات ص ١٠٧ - السنهورى جـ٨ ص ١٠٣٢ - أحمد سلامة ص ٤٦١ - مصطفى الجارحى ص ١٤٩ وما بعدها.

(٢) السنهورى جـ٨ ص ١٠٣٢ - أحمد سلامة ص ٤٦١ - محمد لبيب شنب فى موجز الحقوق العينية الأصلية سنة ١٩٧٤ ص ٣٣٣ - عبد المنعم الصدة فى حق الملكية ١٩٦٧ ص ٢٨٨.

(٣) الدكتور محمود جمال الدين زكى الحقوق العينية الأصلية ١٩٧٦ ص ٢٣٢ وما بعدها - عبد الناصر العطار فى تمليك الشقق والطبقات ص ١٠٧ وما بعدها.

فضلا عن أن اتحاد المـلاك لو كان يملك أعمال الادارة غير المعتادة لمـا كان هناك معنى لأن يأخذ موافقة جميع المـلاك على النظام الذى يضعه للإدارة.

وقد حسم النظام النموذجى لاتحاد الملاك هذا الخلاف إذ نص فى المادة ٢/٢٧ منه على انه:

«لايجوز إحداث أى تعديل فى الأجزاء المشتركة فى العقار بغير موافقة الجمعية العمومية للاتحاد، ولو عند تجديد البناء، إلا إذا كان التعديل يقوم به أحد الأعضاء على نفقته الخاصة، ويكون من شأنه أن يسهل استعمال تلك الاجزاء دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالأعضاء الآخرين» .

فالمستفاد من هذا النص أن الجمعية العمومية لاتحاد المـلاك تختص بالقيام بأعمال الإدارة غير المعتادة لأن التعديل صورة من أعمال الإدارة غير المعتادة، ولو ترتب على هذا التعديل تغيير فى تخصيصها.

وقد أجاز النص استثناء لأى من الأعضاء القيام بهذا التعديل دون الرجوع إلى الجمعية العمومية للاتحاد بشروط أربعة:

١ - أن يكون التعديل على نفقته الخاصة.

٢ - أن يكون من شأن التعديل تسهيل استعمال الأجزاء المشتركة.

٣ - ألا يغير هذا التعديل من تخصيص الأجزاء المشتركة.

٤ - ألا يلحق هذا التعديل الضرر بأعضاء الاتحاد الآخرين.

٢٧١ - (٢) - أعمال التحسين:

هى أعمال أو تركيبات يترتب عليها زيادة فى قيمة العقار كله أو بعضه (م٨٦٥مدنى) وهى تدخل فى أعمال الإدارة غير المعتادة، ومثلها إضافة تجهيزات مشتركة كمصعد أو تدفئة أو مياه ساخنة أو تحسين التجهيزات

الموجودة أو إصلاح المحلات الموجودة المعدة للاستعمال المشترك أو بناء هذه المحلات كبناء صالات للاجتماعات أو إضافة شقق تعد للاستعمال الاستثماري وعرضها للبيع.

وقد سهل المشرع الفرنسي والمصري إدخال هذه التحسينات لأن العقار لابد أن يدخله تحسينات وأن يلاحق التطور وكما قيل «بأن الوضع الذي يثبت لايبقى وإنما يتآكل»[1].

ولذلك خولت المادة ٨٦٥ مدني لاتحاد الملاك بأغلبية الأصوات محسوبة على أساس قيمة الأنصباء أن يأذن في إجراء هذه الأعمال والتركيبات على نفقة من يطلبها من الملاك وبما يضعه الاتحاد من شروط وما يفرضه من تعويضات والتزامات أخرى لمصلحة الشركاء.

وإذ كانت المادة ٨٦٥ لم تتحدث صراحة عن حق الاتحاد في القيام بالتحسينات المذكورة دون طلب، إلا أن ذلك مفروض من باب أولى فللاتحاد كما سنرى سلطة تجديد البناء فبالأولى يكون له أن يقوم بتحسينه، لاسيما وأن هذا التحسين صورة من صور أعمال الادارة وهو أمر خولته المادة ٨٦٤ للاتحاد[2].

وقد نهج النظام النموذجي لاتحاد الملاك نهج القانون المدني في شأن سلطة الاتحاد في إجراء الأعمال والتركيبات المذكورة فنص في المادة ٥/٢٠ منه على أن تختص الجمعية للاتحاد بـ «الموافقة على اجراء أية أعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة في قيمة

---

(١) مصطفى الجارحي ص ١٥٦.

(٢) الدكتور اسماعيل غانم الحقوق العينية الأصلية جـ١ ١٩٦١ ص ٣٦٥ - السنهوري الوسيط جـ٨ ص ١٠٣٤ - أحمد سلامة ص ٤٦٣ - مصطفى الجارحي ص ١٥٦ وما بعدها - وعكس ذلك المطار في تمليك الشقق والطبقات ص ١٠٩ وما بعدها - محمود جمال الدين زكي ص ٢٣٦.

العقار كله أو بعضه». وعلى ذلك فإن للجمعية العمومية للاتحاد سلطة الموافقة على إجراء هذه الأعمال أو التركيبات أو إجرائها من تلقاء نفسها.

ولا توجد نصوص فى النظام النموذجى أو فى التقنين المدنى تنظم حق المالك فى الاعتراض على مبدأ إجراء التحسينات أو على نفقات هذه التحسينات.

أما القانون الفرنسى فقد نص على حق المالك فى الاعتراض على نفقات التحسينات التى قررتها الجمعية العمومية وذلك خلال شهرين من تاريخ إخطاره بالقرار، على أن يقدم الاعتراض إلى المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها العقار (م٣/٤٢ من قانون ١٠ يولية ١٩٦٥).

٢٧٢ - (٣) - التأمين على المبنى:

التأمين عمل من أعمال الحفظ لأن المقصود به إعادة الحال إلى ما كان عليه وبالتالى فهو من أعمال الادارة المعتادة، وهو قد يكون ضد أخطار الحريق أو التهدم أو ضد المسئولية.

وقد أجازت المادة ٨٦٥ مدنى للاتحاد إجراء هذا التأمين فنصت على أن «للاتحاد بأغلبية الأصوات المنصوص عليها فى المادة السابقة (أغلبية الملاك محسوبة على أساس قيمة الأنصباء)، أن يفرض أى تأمين مشترك من الاخطار التى تهدد العقار أو الشركاء فى جملتهم ... الخ».

ويجوز أن يشمل التأمين الأجزاء المفرزة والأجزاء الشائعة (١).

ويتحمل الأعضاء أقساط التأمين كل بنسبة ما يملكه. والاتحاد يعقد

[٨٨](١) قارن الدكتور سمير كامل فى النظام القانونى للملكية الشقق الطبعة الأولى ١٩٨٥ ص ١٧٥ اذ يرى أن التأمين لايشمل الأجزاء الخاصة (وما يوجد بها من منقولات وأثاث) اذ يكون لكل مالك أن يقوم باجراء التأمين عليها بمعرفته.

التأمين لمصلحة الأعضاء فكل عضو يكون مستفيدا من هذا التأمين بقدر حصته وهو الذى يستحق مبلغ التأمين إذا تحقق الخطر المؤمن منه[(١)].

وقد جاءت المـادة ٤/٢٠ من النظام النموذجي لاتحاد المـلاك متفقة مع نص المـادة ٨٦٥ مدنى فنصت على أن تختص الجمعية العمومية للاتحاد بـ «الموافقة على إجراء تأمين مشترك من الأخطار التى تهدد العقار».

٢٧٣ - (٤) - انهدام المبني وتجديد البناء:

تنص المـادة ٨٦٨ مدنى على أنه:

«إذا هلك البنـاء بحريق أو بسبب آخر فعلى الشركاء أن يلتزموا من حيث تجديده ما يقرره الاتحاد بالأغلبية المنصوص عليها فى المـادة ٨٦٤ ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك.

فاذا قرر الاتحاد تجديد البناء خصص ماقد يستحق من تعويض بسبب هلاك العقار لأعمال التجديد، دون إخلال بحقوق أصحاب الديون المقيدة».

فهذه المـادة نصت على ما يتبع فى حالة انهدام المبنى.

والمبنى قد يتهدم بسبب الحريق أو القدم أو بأى سبب آخر.

---

(١) السنهورى جـ٨ ص ١٠٣٣ وما بعدها - العطار فى تمليك الشقق والطبقات ص ١٠٨ وما بعدها - أحمد سلامة ص ٤٦٣ - سمير كامل ص ١٧٥ وعكس ذلك مصطفى الجارحى ص ١٥٣ وما بعدها اذ يرى أن التأمين الذى يعقده الاتحاد يكون معقودا لمصلحته رغم أنه ليس مالكا للعمارة أو الأجزاء المشتركة، وذلك لأنه يتولى الادارة وهذا يكفى لجعله ذا مصلحة فى التأمين وبالتالى فان مبلغ التأمين عند تحقق الخطر يدفع للاتحاد وليس للمـلاك.

ولبيان حكم المادة يجب التفرقة بين حالتين. الحالة الأولى: حالة عدم تجديد البناء والحالة الثانية: حالة تجديد البناء.

٢٧٤ - (أ) حالة عدم تجديد البناء:

يجوز للاتحاد أن يقرر عدم تجديد البناء.

وفى هذه الحالة فان الأرض وحق التعلى عليها والمبانى القائمة والأنقاض وكذلك جميع المنقولات المشتركة تكون كل منها محل شيوع عادى قابل للقسمة، فاذا اتفق جميع الملاك على طريقة القسمة انحسم الأمر، أما إذا لم يتفقوا كان من الضرورى أن تتم القسمة عن طريق القضاء.

ويجب أن يوزع ما عسى أن يكون قد ترتب على الهلاك من تعويض أو مبلغ تأمين أو مقابل لنزع الملكية أو مساعدة تقدمها الدولة فى حالة الكوارث العامة، على الملاك كل بحسب نصيبه وبعد أن يستوفى أصحاب الديون المقيدة على العقار حقوقهم منه[(١)].

ورغم أن التصفية تتضمن أعمال تصرف فإن الاتحاد هو الذى يتولى أعمال التصفية فى هذه الحالة، اذ تستمر الشخصية القانونية قائمة للشخص الاعتبارى حتى تنتهى الحقوق المتعلقة به[(٢)].

وبهذا أخذ النظام النموذجي لاتحاد الملاك، فبعد أن نصت المادة ٧/٢٠ على اختصاص الجمعية العمومية للاتحاد فى تحديد الإجراءات اللازم اتخاذها لمواجهة حالة هلاك البناء بحريق أو بسبب آخر ... الخ، نصت فى البند(١٦) على أن تختص الجمعية العمومية للاتحاد أيضا بـ «تصفية الاتحاد عند انقضائه».

---

(١) السنهورى جـ٨ ص ١٠٣٨ - أحمد سلامة ص ٤٦٤ - العطار فى تمليك الشقق والطبقات ص ١١٢ - مصطفى الجارحى ص ١٧٢.

(٢) العطار فى تمليك الشقق والطبقات ص ١١٢ وعكس ذلك الجارحى ص ١٧٢.

٢٧٥ - (ب) - حالة تجديد البناء:

للاتحاد أن يقرر تجديد البناء بالأغلبية المشار إليها بالمادة ٨٦٤ مدني، وفي هذه الحالة فإن جميع الملاك يلتزمون بالقرار، من قبل منهم ومن عارض ويقوم الاتحاد بأعمال التجديد نيابة عن الأعضاء. وإن كان هناك تعويض أو معونة من الدولة استوفى أصحاب الحقوق المقيدة حقوقهم من هذا المبلغ ثم ينفق الباقي على تجديد البناء. فإذا كفى هذا المتبقي للاتفاق كان بها وانتهى الأمر عند هذا الحد. أما إذا لم يكف التزم الملاك بتكملته من أموالهم الخاصة كل بحسب حصته في البناء. فإذا تخلف شريك عن الوفاء لأي سبب تدبر الاتحاد الأمر وحاول أن يجد له حلا، ومن الحلول التي يلجأ الاتحاد لها إقراض هذا الشريك مبلغا يكفي لمواجهة التزاماته أو محاولة اقناع هذا الشريك ببيع نصيبه إلى شريك آخر أو الى أجنبي فيحل هذا الشريك أو الأجنبي محله في البناء الجديد. فإن لم يكن هذا ولا ذاك قرر الاتحاد تجديد البناء لحساب من يقدرمن الشركاء[1].

ويتولى الاتحاد إعادة البناء الكامل بما في ذلك الأجزاء المشتركة والخاصة. لاسيما وأن اتحاد الملاك يمكن أن يكون الغرض من تكوينه بناء العقارات لتوزيع ملكية أجزائها على أعضائه، كما أن كثيرا من الأعمال المشتركة والتجهيزات المشتركة تتم داخل الأجزاء الخاصة مما يصعب معه تولي أكثر من

---

(١) السنهوري، الوسيط جـ٨ ص ١٠٣٨ - أحمد سلامة ص ٤٦٤ - اسماعيل غانم ص ٣٦٧ - ويرى الدكتور العطار ص ١١: أنه يجوز للاتحاد أن يبني لحساب هذا المالك ويرجع عليه بالتكاليف بدعوى الوكالة إذا كان المالك قد وافق على البناء وبدعوى الإثراء بلا سبب إذا لم يكن موافقا على البناء. وهذا الرأي من شأنه تلافي ما ينشأ من مشاكل نتيجة رفض هذا المالك التنازل عن حقه في الأرض أو في حق التعلي وهو ما لايمكن إجباره عليه - وقد ذهب البعض إلى جواز إجبار الشريك المتخلف قضاء على المساهمة في تجديد البناء أو بيع طبقته عليه، كما هو الأمر في شأن صاحب السفل طبقا لما هو مقرر في المادة ٨٦٠ مدني (محمد علي عرفة في حق الملكية الطبعة الثالثة ١٩٥٤ ص ٤٩٢ وما بعدها).

مقاول العمل داخل الشقة أو الطبقة. كما أن وحدة المقاول تكفل درجة معينة موحدة للتشطيب الأمر الذى يرتبط بدرجة العمارة الإسكانية وبالانسياب الخارجي للواجهة[١].

وتوزع قيمة الأعباء المشتركة على الملاك حسب قيمة الجزء الخاص. ويتم تقدير القيمة على أساس المواصفات الجديدة فى ضوء الرسومات والنماذج[٢].

وبداهة لامحل لتجديد البناء فى حالة نزع ماكية المبنى جميعه.

ويجوز للاتحاد ادخال تحسينات على 'بناء بنفس الشروط التى يمكنه على أساسها إدخال هذه التحسينات أثناء وجود المبنى ولو اقتضت بعض هذه التحسينات إنقاص مساحة الشقق، بشرط أن يوزع العبء بالعدل بين الملاك بنسبة واحدة[٣].

وقد نصت المادة ٧/٢٠ من النظام النموذجى على أن تختص الجمعية العمومية بتحديد الإجراءات اللازم اتخاذها لمو'جهة حالة هلاك البناء بحريق أو بسبب آخر، وتحديد مايفرض على الأعضاء من التزامات لتجديده، كما نصت المادة ١١/٢٠ على اختصاص الجمعية العمومية بمنح قروض للأعضاء لتمكينهم من القيام بالتزاماتهم.

٢٧٦ - الانهدام الجزئى للمبنى :

لم تتضمن المادة ٨٦٨ مدنى أحكاما خاصة بالهلاك الجزئى للمبنى

---

(١) مصطفى الجارحى ص ١٧٠.

(٢) مصطفى الجارحى ص ١٧٠.

(٣) مصطفى الجارحى ص ١٦٩.

ولذلك ذهب كثير من الفقهاء إلى أن الأحكام المنصوص عليها فى هذه المادة تنطبق على الهلاك الكلى والهلاك الجزئى على السواء، ذلك أن المادة المذكورة لم تفرق بين الهلاك الجزئى والهلاك الكلى[١].

وينبى على ذلك أنه إذا كان الانهدام جزئيا وقرر الاتحاد عدم تجديد البناء بقى المبنى على ما هو عليه واستمر الاتحاد قائما.

إلا أن المشرع لم يقرر حقوق الأقلية أصحاب هذه الشقق إذا قرر الاتحاد عدم تجديد بنائها أو إذا قرر تجديد البناء ولم تكف الأموال التى لديه أو لدى أصحاب هذه الشقق لبنائها[٢].

٢٧٧ - هل يملك الاتحاد بناء شقة جديدة؟

لما كانت المادة ٨٦٥ مدنى قد أجازت للاتحاد اجراء أية أعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة فى قيمة العقار كله أو بعضه، فان للاتحاد بالتالى بناء شقة جديدة إذا كانت الطبقات القائمة غير كافية لاستغلال الأرض الواسعة التى أقيم عليها البناء، وتعتبر إقامة شقة أو طبقة جديدة تعديلا فى بعض الأجزاء المشتركة وهى السطح وحق التعلى وهو أمر يجوز للاتحاد اجراؤه[٣].

(راجع بند ٢٧٠).

(١) السنهورى جـ٨ ص ١٠٣٧ - أحمد سلامة ص ٤٦٤ - العطار فى تمليك الشقق والطبقات ص ١١٠ - الدكتور سمير كامل النظام القانونى لملكية الشقق الطبعة الأولى ١٩٨٥ ص ١٨٠.

(٢) ولذا يقترح البعض بالنسبة للمستقبل التشريعى أن تكون اعادة البناء فى حالة الانهدام الجزئى الزامية ويقوم بها اتحاد الملاك ويتحمل نفقة هذه الأعمال جميع الملاك على أن تسلم الشقة للمالك بدون التشطيبات الداخلية (مصطفى الجارحى ص ١٧٤).

(٣) السنهورى جـ٨ ص ١٠٣٤ - عكس ذلك العطار فى تمليك الشقق والطبقات ص ١١٠ - محمود جمال الدين زكى ص ٢٣٧.

٢٧٨ - (٥) - منح الاتحاد قروضا لأعضائه:

تنص المـادة ٨٦٩ مـدنى على أن: «كل قـرض يمنحـه الاتحـاد أحـد الشركاء لتمكينه من القيام بالتزاماته يكون مضمونا بامتياز على الجزء المفرز الذى يملكه وعلى حصته الشائعة فى الأجزاء المشتركة من العقار. وتحسب مرتبة هذا الامتياز من يوم قيده».

وقد جاءت المـادة ٢٩ من النظام النموذجي لاتحاد الملاك أكثر تفصيلا من هذه المـادة فنصت على أن: «يجوز للجمعية العمومية للاتحاد أن تمنح قرضا لمن يعجز من الأعضاء عن دفع حصته فى نفقات تجديد العقار أو القيام بالتزاماته الناشئة عن اشتراكه فى ملكية الأجزاء المشتركة أو تلك الناشئة عن تلاصق ملكيته الخاصة بملكية غيره من الأعضاء وذلك لتمكينه من أداء هذه الالتزامات.

ويكون هذا القرض مضمونا بامتياز على الجزء المفرز الذى يملكه وعلى حصته الشائعة فى الأجزاء المشتركة فى العقار، وتحسب مرتبة الامتياز من يوم قيده وذلك طبقا لحكم المـادة ٨٦٩ من القانون المدنى».

٢٧٩ - حق الاتحاد فى التقاضي:

أوضحنا فى بند (٢٦٦) أن لاتحاد المـلاك شخصية اعتبارية ومن ثم فإن الاتحاد يكون له كأى شخص اعتبارى حق التقاضى للدفاع عن المصالح التى يتولى ادارتها.

ويثبت له هذا الحق فى الدعاوى التى يرفعها سواء على أى من أعضاء الاتحاد أو على الغيـر، وكـذلك فى الدعاوى التى ترفع عليـه من أى من الأعضاء أو الغير.

ويمارس الاتحاد هذا الحق عن طريق ممثله وهو طبقا للمـادة ٨/٢٢ من النظام النموذجى «مأمور الاتحاد» فقد نصت هذه المـادة على أن يتولى مأمور

الاتحاد «تمثيل الاتحاد أمام الغير وأمام القضاء حتى فى مخاصمة أى من الأعضاء».

ومن امثلة الدعاوى التى يرفعها الاتحاد على الاعضاء:

١ - دعوى تحصيل الأعباء، فقد يضطر الاتحاد ازاء تخلف عضو الاتحاد عن دفع حصته فى الأعباء المشتركة إلى رفع دعوى أمام القضاء للحصول على سند تنفيذى كمقدمة للتنفيذ الجبرى على أموال العضو (أنظر أيضا بند٢٨٢).

٢ - الدعوى التى يرفعها ضد عضو الاتحاد الذى خرج عن حدود حقه فى استعمال الأجزاء الخاصة أو المشتركة.

فللاتحاد باعتباره المهمين على الإدارة أن يرفع دعوى ضد عضو الاتحاد الذى خالف أحكام استعمال حقه سواء أكان مصدر هذه الأحكام القواعد العامة أم النظام النموذجي أم الأحكام الأخرى التى وضعتها الجمعية العمومية للاتحاد والتى لاتخالف القواعد العامة المنصوص عليها فى القانون المدنى والنظام النموذجي.

وتهدف الدعوى بحسب الأحوال إلى التنفيذ العينى أو التعويض العينى فضلا عن التعويض النقدى إن كان له محل[٢].

٣ - دعوى المسئولية: فللاتحاد أن يرفع دعوى المسئولية ضد أى من الأعضاء أو الغير الذى يتسبب فى إحداث ضرر يصيب الأجزاء المشتركة أو يتسبب فى انهدام مبنى مجاور يحدث ضررا بالأجزاء المشتركة.

ولكن ليس للاتحاد أن يرفع دعوى المسئولية بسبب ضرر أصاب أحد أعضاء الاتحاد من عضو آخر أو من الغير.

---

(١) مصطفى الجارحى ص ١٨٠.

(٢) مصطفى الجارحى ص ١٨٧.

ويلاحظ أن الاتحاد ليس مالكا للمبنى ولا للأجزاء المشتركة وإنما له سلطة الإدارة فقط، وعلى ذلك فالأصل أن جميع الدعاوى التى يكون أساسها حق الملكية تكون غير مقبولة من الاتحاد، كما أنها لاتكون مقبولة عليه.

كما لايجوز للاتحاد رفع دعاوى الحيازة، ولايجوز رفع هذه الدعاوى عليه، لأن الاتحاد ليس حائزا للعقار حيازة قانونية أو عرضية، فسيطرة الاتحاد على الأجزاء المشتركة ليست سيطرة كاملة، فالأصل مازال أن الاتحاد سلطة محدودة بغرضه وهى الإدارة[1].

٢٨٠ - استعمال الأجزاء المشتركة:

تضمنت المادة السادسة من نظام النموذجى أوضاع الملكية وأوضحت أن هناك ملكية مفرزة وملكية شائعة (راجع بند ١٨٤).

ثم نصت المادة ٢٧ على حدود استعمال الأجزاء المشتركة من العقار فنصت على أن :

«لكل عضو فى سبيل الانتفاع بالجزء الذى يملكه فى العقار أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له على ألا يحول ذلك دون استعمال باقى الأعضاء لحقوقهم، أويلحق الضرر بهم.

ولايجوز احداث أى تعديل فى الأجزاء المشتركة فى العقار بغير موافقة الجمعية العمومية للاتحاد ولو عند تجديد البناء، إلا اذا كان التعديل يقوم به أحد الأعضاء على نفقته الخاصة ويكون من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالأعضاء الآخرين».

(راجع بندى ٢٧٠، ٢٧١).

(١) مصطفى الجارحى ص ١٩٣ - ونقض فرنسى فى ٢٧ مايو ١٩٦١ المشار إليه بهامشه.

٢٨١ - تكاليف صيانة العقار:

أوردت المـادة ٢٨ من النظام النموذجى أحكام تكاليف صيانة العقار وهى كالآتى:

(أ) يتحمل العضو دون سواه نفقات صيانة واصلاح الأجزاء المملوكة له ملكية مفرزة. -

(ب) نفقات صيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة بين عضو وآخر توزع بينهما ويتحملان بها دون سواهما.

(جـ) يتحمل الأعضاء جميعا نفقات الانتفاع المشترك وحفظ وصيانة وإدارة وتجديد الأجزاء المشتركة ويتحدد نصيب العضو فى هذه النفقات بنسبة قيمة الجزء الذى يملكه فى العقار.

٢٨٢ - امتناع أعضاء الاتحاد عن أداء التزاماتهم قبل الاتحاد

نصت المـادة ٣٠ من النظام النموذجى على أنه «إذا امتنع عضو الاتحاد عن أداء الاشتراكات أو التأمينات أو غيرها من الالتزامات الواجبة عليه وفقا للقانون أو لهذا النظام كان لمـأمور الاتحاد أن يكلفه بالأداء ثم يستصدر أمرا بالأداء طبقا لأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية» - فيشترط لسلوك طريق أوامر الأداء فى استيفاء هذه الاشتراكات والتأمينات أو غيرها من الالتزامات الواجبة على عضو الاتحاد، أن يكون الدين ثابتا بالكتابة حال الأداء معين المقدار على النحو الموضح بالمـادة ٢٠١ مرافعات، فإذا لم تتوافر هذه الشروط فى الدين تعين على مأمور الاتحاد سلوك طريق الدعوى بالإجراءات المعتادة.

ويعتبر نص المـادة ٣٠ سالفة الذكر قليل الجدوى من الناحية العملية لأنه قلما تتوافر شروط إصدار أوامر الأداء المنصوص عليها بالمـادة ٢٠١ مرافعات

فى التزامات أعضاء الاتحاد، وذلك نتيجة عدم إمكان حصول المأمور على ورقة موقعا عليها من العضو تفيد مديونيته.

وقد عالج القانون اللبناني ذلك بالنص على اعتبار الانذار الموجه إلى المالك بمثابة سند خطى مثبت للدين (م١٤)[1].

٢٨٣ - امتناع الاتحاد عن اداء الالتزامات المستحقة عليه للغير:

إذا لم يقم مأمور الاتحاد بأداء الالتزامات المستحقة للغير على الاتحاد، اقتضاها هذا الغير من أموال الاتحاد عن طريق التنفيذ الجبرى طبقا للقانون.

فإذا لم يكن لدى الاتحاد أموال، رجع الغير على سائر الأعضاء كل بقدر حصته فى هذه الالتزامات.

وطبقا للمادة ٢/٨٥٨ مدنى لايجوز لمالك أن يتخلى عن نصيبه فى الأجزاء المشتركة للتخلص من الاشتراك فى تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها وتجديدها.

ويذهب الرأى الغالب فى الفقه إلى أن المالك لايستطيع التخلص من هذه التكاليف إلا اذا تخلى عن ملكية طبقته أو شقته نفسها بما يتبعها من حصته فى الأجزاء الشائعة والسبب فى ذلك أنه اذا اقتصر على التخلى عن ملكية الحصة الشائعة فإنه فى الغالب من الأحوال سيستمر مستعملا للأجزاء الشائعة كما كان الأمر قبل التخلى وحتى لو استطاع أن يمتنع عن الانتفاع ببعض

---

(١) فقد نصت المادة المذكورة على أن: «إذا لم يدفع المالك حصته من النفقات المشتركة أو لم يف بتعهداته تجاه جمعية المالكية ورغم الإنذار الموجه إليه بواسطة الكاتب العدل يعتبر الإنذار المذكور بمثابة سند خطى ويحق لمدير الجمعية بعد شهر من تبليغ الإنذار أن يراجع دائرة الإجراء وفقا لأحكام قانون تحصيل الديون الثابتة بالكتابة.

الأجزاء الشائعة كالمصعد والحديقة فإنه يصعب عمليا مع ذلك حساب نصيبه فينجم عن التخلى منازعات لاتنتهى[١].

عضوية اتحاد ملاك العقار

٢٨٤ - أعضاء الاتحاد

١ - مالك الطبقة أو الشقة. فإذا تعددملاك الطبقة أو الشقة الواحدة، كانت العضوية لمن يمثلهم (م٧ من النظام النموذجي)، وقد أوجبت المادة ١٠ من النظام النموذجي على الملاك في هذه الحالة أن يختاروا من يمثلهم في عضوية الاتحاد. فإن تعذر اتفاقهم عين من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار طبقاً لأحكام المادة (١١)، أى بناء على طلب أحد الشركاء بعد إعلان الملاك الآخرين لسماع أقوالهم.

كما يصبح عضواً في الاتحاد كل من يتملك شقة أو طبقة منه في تاريخ لاحق على قيد الاتحاد، وتبدأ العضوية من تاريخ التمليك (م٨ من النظام النموذجي).

٢ - بائع العقار بالتقسيط. فقد نصت المادة ٢/٧٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن يكون البائع للعقار بالتقسيط عضواً في الاتحاد حتى تمام الوفاء بكامل أقساط الثمن.

ويستوى في ذلك أن تكون الملكية قد انتقلت إلى المشترى أم لم تنتقل، لأن الملكية في البيع بالتقسيط تنتقل إلى المشترى بالتسجيل

---

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون المدنى مجموعة الأعمال التحضيرية جـ٦ ص١٦٢ - السنهورى جـ٨ ص١٠٢٥ - السيد على المغازى في ملكية طبقات المنازل طبعة ١٩٤٩ ص٦٩ عبد المنعم الصدة ص٢٨٥ - محمود جمال الدين زكى ص٢٢٨ - توفيق فرج ص٢١٥ - وذهب البعض إلى أن الأدق أن يقال أن مالك الشقة لا يملك التخلى عن شقته، لأن الأجزاء الخاصة غير محملة بالتزام النفقات المشتركة ولا يجوز التخلى عن مال غير محمل بالتزام النفقات المشتركة ولا يجوز التخلى عن مال غير محمل بالتزام عينى، ولكن لمالك الشقة أن يتصرف في شقته بما يتبعها من حصته في الأجزاء المشتركة تصرفاً ناقلاً للملكية (العطار في تمليك الشقق والطبقات ص٧٩ وما بعدها - أحمد سلامة ص٤٥٥).

ولو لم يتم سداد الثمن ما لم ينص في العقد على احتفاظ البائع بالملكية حتى سداد الثمن.

ويحدد نصيب البائع بنسبة ما لم يسدد من أقساط الثمن، وينتقص هذا النصيب من نصيب المشترى منه بالتقسيط «ملحوظة هامشية للمادة ٧ من النظام النموذجي».

إما إذا تعدد هؤلاء البائعون، فإنه يمثلهم في عضوية الاتحاد ممثلهم (م٧ من النظام النموذجي) وعلى البائعين أن يختاروا من يمثلهم في عضوية الاتحاد، فإن تعذر اتفاقهم يعين من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار، بناء على طلب الشركاء بعد إعلان الملاك الآخرين لسماع أقوالهم (م١١ من النظام النموذجي).

والحكمة من منح العضوية للبائع بالتقسيط، أن باقي الثمن المستحق له مضمون بامتياز البائع، فيكون البائع ذا مصلحة في السهر على سلامة الأجزاء المشتركة من البناء ولا يتيسر ذلك إلا بضمه إلى عضوية الاتحاد.

٣ - المشترى بعقد غير مسجل. فقد نصت المادة ٢/٧٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن يكون المشترى بعقد غير مسجل عضواً في الاتحاد[١]، وذلك بالرغم من أن الملكية لا تنتقل في المواد العقارية سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بالتسجيل، ويستوى أن يكون المشترى قد تسلم الشقة المبيعة أم لم يتسلمها. والحكمة في ذلك أن المشترى بعقد غير مسجل أصبح ذا حقوق ومصالح تتعلق بالأجزاء المشتركة من العقار، فيتعين اعطاؤه عضوية الاتحاد ليزود عن مصالحه[٢].

بذلك يكون الحد الأدنى لعدد أعضاء الاتحاد ستة غير بائع العقار بالتقسيط[٣].

---

(١) أيضاً ملحوظة هامشية للمادة (٧) من النظام النموذجي.

(٢) مرقس جـ٢ ص٧٦٦.

(٣) ملحوظة هامشية للمادة (٧) من النظام النموذجي.

٢٨٥ - زوال العضوية:

تزول عضوية الاتحاد فى احدى الحالتين الآتيتين:

١ - انتقال ملكية عضو الاتحاد لنصيبه فى العقار إلى الغير بحيث لا يصبح مالكاً لشقة أو طبقة فيه (م١/٩ من النظام النموذجى).

٢ - تمام سداد أقساط الثمن بالنسبة إلى بائع العقار بالتقسيط وذلك فى الحالات التى يحتفظ فيها البائع بالملكية حتى سداد الثمن. (م٢/٩ من النظام النموذجى).

٢٨٦ - مقر الاتحاد:

يحدد الاتحاد مقراً له، ويكون هذا المقر داخل العقار أو خارجه (ملحوظة هامشية للمادة ٣ من النظام النموذجى).

ومن المستحسن تخصيص مقر للاتحاد داخل العقار ذاته.

٢٨٧ - مدة الاتحاد:

مدة الاتحاد غير محدودة، وتبدأ من تاريخ قيده بالوحدة المحلية المختصة وفقاً لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (م٩ من النظام النموذجى).

وانظر فى قيد الاتحاد بند (٣٠٩).

إدارة اتحاد ملاك العقار

يدار اتحاد ملاك العقار بواسطة:

١ - الجمعية العمومية للاتحاد.

٢ - مأمور الاتحاد.

ونعرض للأحكام الخاصة بالجمعية العمومية ومأمور الاتحاد تفصيلاً على النحو التالى.

١ - الجمعية العمومية لاتحاد الملاك:

٢٨٨ - تشكيل الجمعية:

تتكون الجمعية العمومية للاتحاد من جميع أعضائه (م١/١٤ من النظام النموذجى) (راجع بند ٢٨٢). وفى هذا تتشابه الجمعية العمومية للاتحاد مع الجمعية العمومية للمساهمين فى الشركات المساهمة.

ويحضر مأمور الاتحاد جلسات الجمعية العمومية ولو كان من غير أعضاء الاتحاد، وفى هذه الحالة يكون له حق المناقشة والاقتراح دون التصويت.

(م٢/١٤ من النظام النموذجى).

٢٨٩ - دعوة الجمعية للانعقاد:

تدعى الجمعية العمومية للانعقاد بناء على طلب مأمور الاتحاد، أو بناء على طلب عدد من الأعضاء يملكون ٢٠٪ على الأقل من وحدات العقار، أو بناء على طلب الوحدة المحلية المختصة.

(م١/١٥ من النظام النموذجى).

ويشترط النص فى أعضاء الاتحاد الذين توجه منهم الدعوة لانعقاد الجمعية، أن يكونوا من الملاك وألا تقل ملكيتهم عن نسبة ٢٠٪ من وحدات العقار.

وإذ كان بائع العقار بالتقسيط الذى لم يحتفظ بملكية الشقة أو الطبقة المبيعة حتى سداد باقى الثمن عضواً فى اتحاد الملاك برغم أنه لا يعد مالكاً، فكان يجب بحسب الأصل عدم احتسابه ضمن الملاك الذين يحق لهم توجيه الدعوة، إلا أن الملاحظ أن النظام النموذجى لاتحاد الملاك جعله فى حكم المالك فيما يتعلق بالأحكام الخاصة بإدارة الاتحاد ودليل ذلك أنه نص فى الملاحظة الهامشية للمادة (٧/٧) أن بائع العقار بالتقسيط يحدد نصيبه فى العقار بنسبة ما لم يسدد من أقساط الثمن وينتقص هذا النصيب من

نصيب المشترى بالتقسيط. وعلى ذلك فإنه يجوز أن يكون البائع بالتقسيط الذى لم يحتفظ بالملكية ضمن الداعين لعقد الجمعية العمومية وتحسب حصته ضمن النصاب المطلوب على هذا الأساس.

أما المشترى بعقد غير مسجل. فهو عضو فى الاتحاد رغم أنه ليس مالكاً أيضاً، إلا أن النظام النموذجى لم ينص على كيفية تمثيله فى الاتحاد، كما فعل بالنسبة للبائع بالتقسيط ولا يمكن تحديد نصيبه على أساس معين دون نص لكونه غير مالك، ومن ثم فإنه فى ظل النصوص الحالية لا يحتسب المشترى بعقد غير مسجل ضمن الأعضاء الذين توجه منهم الدعوة إلى انعقاد الجمعية العمومية. وهو وضع منتقد ويتناقض مع العلة من منحه عضوية الاتحاد.

فضلاً عن أنه يترتب على ذلك أنه لن يكون له صوت معدود عند التصويت على قرارات الجمعية العمومية كما سيلى.

ويجب أن تسلم الدعوة لأعضاء الاتحاد أو لمن يمثلونهم قانوناً باليد مع توقيعهم بما يفيد التسليم وذلك قبل موعد الانعقاد بأسبوع على الأقل ويعلن عنها بمدخل العقار. ويحدد فى الدعوة جدول الأعمال ومكان الانعقاد وموعده.

(م١٥/٢ من النظام النموذجى).

والمقصود بتسليم الاعلان إلى من يمثل الأعضاء قانوناً، الحالة التى يكون فيها المالك شخصاً اعتبارياً.

وإذا لم يكن عضو الاتحاد متواجداً فإننا نرى أنه يصح تسليم الإعلان إلى من يقرر أنه وكيله أو أنه يعمل فى خدمته أو أنه من الساكنين معه من الأزواج والأقارب والأصهار قياساً على ما هو منصوص عليه فى قانون المرافعات (م١٠/٢).

أما إذا لم يوجد أى من هؤلاء بالعقار أو امتنعوا عن تسلم الدعوة، فانه يكتفى بالاعلان عن الدعوة بمدخل العقار.

فإذا لم تتم الدعوة بالطريق سالف الذكر - كأن تكون الدعوة قد تمت بخطاب مسجل ولو كان مصحوباً بعلم الوصول - فإن الدعوة تكون باطلة ويترتب عليها بطلان القرارات الصادرة من الجمعية العمومية.

ولم يتضمن النظام النموذجي لاتحاد الملاك نصاً يوجب على الجمعية العمومية التقيد بنظر الموضوعات المدرجة بجدول الأعمال.

وقد ذهب بعض الشراح[1] إلى أنه يجب أن يكون الأصل هو التقيد بالموضوعات الواردة فى جدول الأعمال. غير أنه يمكن أن يستثنى من ذلك الموضوعات العاجلة التى يمكن أن تكشف عنها مناقشات الجمعية العمومية كتقرير إقالة المأمور فى حالة اكتشاف سوء إدارته أو قبول استقالته. إنما يجب عدم التوسع فى مثل هذه الحالات الاستثنائية حتى لا يؤدى ذلك إلى مفاجئة الملاك الذين لم يحضروا اجتماع الجمعية العمومية باتخاذ قرارات قد تكون ضارة بهم، ولا يتاح لهم فرصة الحضور لإبداء ملاحظاتهم.

ونرى أنه يتعين على الجمعية العمومية التقيد بالموضوعات الواردة بجدول الأعمال وعدم اضافة مسائل أخرى إليها وذلك قياساً على نص المادة ٢/٣٥ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ باصدار قانون التعاون الإسكانى التى تقضى بأن:

«ولا يجوز للجمعية العمومية النظر فى غير الموضوعات المدرجة بجدول الأعمال...». وأنه يترتب على مخالفة ذلك بطلان ما تصدره الجمعية من قرارات بشأن الموضوعات لم تدرج بجدول الأعمال.

٢٩٠ - الإنابة فى الحضور:

لعضو الاتحاد أن يحضر الجمعية العمومية بنفسه، أو ينيب عنه عضواً آخر بتوكيل عرفى مكتوب. (م١٦ من النظام النموذجى) فلا تشترط الرسمية فى

(١) الدكتور سمير كامل ص١٦٢ وما بعدها.

الإدانة لحضور الجمعية العمومية. وقد يكون التوكيل فى ألفاظ عامة لا تخصيص فيها لنوع العمل القانونى الحاصل فيه التوكيل. كأن يكتفى بأن يذكر فى التوكيل أن للوكيل حضور الجمعية العمومية عن المالك دون ذكر للموضوعات التى تناقشها الجمعية. وفى هذه الحالة لا يكون للوكيل صفة إلا فى أعمال الإدارة المعتادة كالإيجار إذ لم تزد مدته على ثلاث سنوات، وأعمال الحفظ والصيانة. واستيفاء الحقوق ووفاء الديون. ويدخل فيها كل عمل من أعمال التصرف تقتضيه الإدارة كشراء ما يستلزمه المبنى من أدوات لحفظه ولاستغلاله (مادة ٧٠١ مدنى).

أما الأعمال التى لا تدخل فى أعمال الإدارة كبيع إحدى الشقق أو رهنها أو هبتها أو تغيير تخصيص أحد الأجزاء الخاصة أو المشتركة والصلح والاقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة أمام القضاء فانها تستلزم وكالة خاصة (مادة ٧٠٢ مدنى)[١].

ويجب أن يكون الوكيل من بين ملاك طبقات أو شقق العقار.

ولا يجوز للعضو أن ينوب عن أكثر من عضو واحد. ويجوز لممثل ملاك الطبقة أو الشقة أو لممثل بائعى العقار بالتقسيط أن ينيب عنه أحد شركائه فى الشقة أو الوحدة أو العقار (م١٦ من النظام النموذجى).

ويكون للوكيل صوت المالك الذى يمثله بالاضافة إلى عدد الأصوات التى يملكها بقدر عدد شققه.

ويعتبر إباحة التوكيل فى حضور الجمعية العمومية تدعيماً للديمقرطية فى الجمعية العمومية.

٢٩١ - نصاب الاجتماع:

نصت المادة ١٧ من النظام النموذجى على أنه: «فيما عدا الحالات التى ورد فيها نص خاص فى القانون أو فى هذا النظام، لا يكون انعقاد الجمعية

(١) الدكتور سمير كامل ص١٦٥.

العمومية صحيحاً إلا بحضور مالكى ٦٠٪ على الأقل من الأنصبة فى العقار، فإذا لم يتوافر هذا النصاب فى الاجتماع، انعقدت الجمعية العمومية بناء على دعوة ثانية خلال الخمسة عشر يوماً التالية، ويعتبر اجتماعها الثانى صحيحاً أياً كان عدد الأعضاء الحاضرين وأياً كانت ملكياتهم».

فالأصل أن انعقاد الجمعية العمومية لا يكون صحيحاً إلا بحضور مالكى ٦٠٪ على الأقل من الأنصبة فى العقار، فلا يحسب ضمن الحاضرين المشترى بعقد غير مسجل (راجع بند ٢٨٩). فإذا كان العقار مكوناً من عشرين شقة مثلاً فإن الاجتماع لا يصح إلا بحضور مالكى اثنتى عشرة شقة على الأقل، فإذا لم يتوافر هذا النصاب فى الاجتماع تدعى الجمعية العمومية مرة ثانية للاجتماع الثانى صحيحاً بحضور أى عدد من ملاك الشقق وأياً كانت ملكياتهم.

وعدم اشتراط نصاب معين فى الاجتماع الثانى من شأنه الحد من كثرة تخلف الملاك عن الحضور، الأمر الذى قد يؤدى إلى فشل الجمعية العمومية فى أداء مهامها.

وقد استثنى النص من القاعدة السابقة الحالات التى ورد فيها نص خاص فى القانون أو فى النظام.

ولا تعتبر نصوص القانون المدنى نصوصاً خاصة بالنسبة لنصوص قرار وزير الاسكان المتضمن النظام النموذجى والذى صدر تنفيذاً لقانون ايجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فضلاً عن أن النظام النموذجى أحال صراحة إلى نصوص القانون المدنى عندما أراد ذلك (المادة ٢٩ من النظام النموذجى) فلو قصد النظام النموذجى الاحالة إلى نصوص القانون المدنى لنص على ذلك صراحة(١).

---

(١) الدكتور سمير كامل ص١٦٨.

ولم يرد فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو بالنظام النموذجى ثمة نصوص خاصة فى هذا الشأن.

٢٩٢ - اعضاء الاتحاد

نصت المادة ١٨ من النظام النموذجى على أنه: «مع مراعاة ما ورد بشأنه نص خاص فى القانون أو فى هذا النظام تصدر قرارات الجمعية العمومية من أغلبية أصوات الحاضرين محسوبة على أساس قيمة الأنصباء»(١).

ولا تعتبر نصوص القانون المدنى نصوصاً خاصة بالنسبة لنصوص قرار وزير الاسكان المتضمن النظام النموذجى والذى صدر تنفيذاً لقانون ايجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فضلاً عن أن النظام النموذجى أحال صراحة إلى نصوص التقنين المدنى عندما أراد المشرع ذلك (م٢٩ من النظام النموذجى) ولو كان يقصد الاحالة إلى نصوص القانون المدنى لنص على ذلك صراحة. فضلاً عن ذلك فإن النظام النموذجى اعتنق مبدأ الأغلبية النسبية، بينما أخذ التقنين المدنى بالأغلبية المطلقة، فاذا ما فسرنا الاحالة إلى نصوص التقنين المدنى لانتهينا إلى الغاء مبدأ الأغلبية النسبية بعد تقريره. وهو ما يتنزه عنه واضع النظام النموذجى(٢).

ومفاد المادة ١٨ سالفة الذكر أن أغلبية الأصوات المطلوبة تحسب على أساس قيمة الأنصباء (المملوكة للأعضاء)، ويبنى على ذلك أن المشترى بعقد غير مسجل لا يكون له صوت معدود عند احتساب عدد الأصوات المطلوبة (راجع فى التفصيل بند ٢٨٩).

(١) وكانت المادة ٢٣ من مشروع اللائحة التنفيذية للقانون تنص على أنه لا يجوز لعضو الاتحاد الاشتراك فى التصويت إذا كان موضوع القرار المعروض ابرام اتفاق معه أو رفع دعوى عليه أو انهاء دعوى بينه وبين الاتحاد، وكذلك كلما كانت له مصلحة شخصية فى القرار المطروح، وإلا كان قرار الاتحاد فى هذا الشأن باطلاً. إلا أن هذا النص لم يرد باللائحة التنفيذية أو النظام النموذجى لاتحاد الملاك.

(٢) سمير كامل ص١٦٨ هامش (٣٠) وما بعدها.

والنصاب الذى نصت عليه المادة المذكورة يخالف النصاب المنصوص عليه فى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ باصدار قانون التعاون الاستهلاكى إذ نص فى المادة ٢/٣٧ منه على أن تصدر قرارات الجمعية العمومية بموافقة ثلثى عدد الأعضاء المشتركين.

ولا يجوز التصويت على قرارات الجمعية العمومية بالمراسلة لأن المادة ١٦ من النظام النموذجى تفترض «الحضور» كما أن المادة ١٨ تنص على أن القرارات تصدر بأغلبية أصوات الحاضرين[١].

٢٩٣ - محاضر الجلسات:

يعد مأمور الاتحاد محاضر جلسات الـ معية العمومية ويدون فيها زمان ومكان الانعقاد وعدد الأعضاء الحاضرين وأسمائهم والقرارات الصادرة وعدد الأصوات التى حازها كل قرار ويبلغ صورة هذه المحاضر إلى الوحدة المحلية المختصة (م١٩ من النظام النموذجى).

٢٩٤ - اختصاصات الجمعية:

سبق أن عرضنا فى نواحى متفرقة لبعض اختصاصات الجمعية العمومية لاتحاد الملاك، ونورد فيما يلى كافة اختصاصات هذه الجمعية المنصوص عليها فى المادة ٢٠ من النظام النموذجى.

فالجمعية العمومية للاتحاد تختص بكل ما يتعلق بإدارة واستغلال الأجزاء المشتركة من العقار ولها على الأخص ما يأتى:

١ - التصديق على نظام الاتحاد، وتعديله كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

٢ - تعيين مأمور الاتحاد وعزله.

(أنظر بندى ٢٩٦، ٢٩٩).

---

(١) فى هذا المعنى مصطفى الجارحى ص١١٧.

٣ – تقرير أجر لمأمور الاتحاد وتحديد هذا الأجر فى حالة تقريره.

٤ – الموافقة على اجراء تأمين مشترك من الأخطار التى تهـدد العقار.

(راجع بند ٢٧٢).

٥ – الموافقة على اجراء أية أعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة قيمة العقار كله أو بعضه.

(راجع بند ٢٧١).

٦ – تحديد الشروط والتعويضات والالتزامات التى تفرض على الأعضاء.

٧ – تحديد الاجراءات اللازم اتخاذها لمواجهة حالة هلاك البناء بحريق أو بسبب آخر، وتحديد ما يفرض على الأعضاء من التزامات لتجديده.

(راجع بند ٢٧٤ وما بعده).

٨ – تحديد الاشتراكات التى يؤديها الأعضاء لمواجهة مصاريف الاتحاد.

٩ – النظر فى الشكاوى والتظلمات التى تقدم من ذوى الشأن.

١٠ – تعيين حراس العقار وغيرهم من العاملين به وعزلهم وتحديد أجورهم ومكافآتهم، ويجوز أن يفوض مأمور الاتحاد فى هذا الاختصاص.

١١ – منح قروض للأعضاء لتمكينهم من القيام بالتزاماتهم.

(راجع بند ٢٧٨).

١٢ – تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة فى العقار.

(راجع بند ٢٦٩).

١٣ – اقرار الموازنة التقديرية للاتحاد.

١٤– التصديق على الحساب الختامى للاتحاد.

١٥ – فض المنازعات التى تنشأ بين الأعضاء وبعضهم بسبب يتعلق بملكيتهم المشتركة فى العقار.

١٦ – تصفية الاتحاد عند انقضائه.

(راجع بند ٢٧٤ وانظر بند ٣٠٦).

٢٩٥ - هل يجب اعلان قرارات الجمعية العمومية إلى الأعضاء؟

لم يرد في القانون المدنى أو فى النظام النموذجى لاتحاد الملاك نص يوجب اعلان القرارات الصادرة من الجمعية العمومية إلى أعضاء الجمعية أو بعضهم كالغائب منهم عن الحضور مثلاً، وانما اقتصر نص المادة ٢/٣٦ من النظام النموذجى على ايجاب تسليم كل عضو من أعضاء الاتحاد – القدامى والجدد – صورة من نظام الاتحاد ومن أية قرارات تصدرها الجمعية العمومية للاتحاد تتعلق بحقوق الأعضاء وواجباتهم.

ويحسن أن ينص المشرع على ايجاب اخطار الأعضاء الذين تخلفوا عن حضور الجمعية بما تصدره الجمعية من قرارات بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول وذلك حتى لا يدعوا عدم علمهم بهذه القرارات مما يؤدى إلى عقبات فى التنفيذ.

٢ - مأمور اتحاد الملاك :

٢٩٦ - تعيين المأمور:

نصت المادة ٢١ من النظام النموذجى على أن: «يعين المأمور بقرار من الجمعية العمومية ويجوز أن يتضمن قرار التعيين تحديد أجر له».

فالمأمور يعين بقرار من الجمعية العمومية للاتحاد بأغلبية أصوات الحاضرين محسوبة على أساس قيمة الأنصباء (م١٨ من النظام النموذجى) ويجوز أن يكون المأمور من بين أعضاء الاتحاد أو أجنبياً عنهم.

وقد يؤدى التوسع الجارى فى نظام التمليك فى وقت قريب، إلى تخصص بعض الأفراد أو الشركات فى القيام بمهام مأمور الاتحاد واتخاذها حرفة لها،

وليس هناك ما يحول دون اسناد مهام المأمور إلى مثل هذه الشركات المتخصصة[١].

والمادة ٢١ من النظام النموذجي تقابل المادة ٨٦٦ من التقنين المدني التي تنص على أنه: «يكون للاتحاد مأمور يتولى تنفيذ قراراته، ويعين بالأغلبية المشار إليها في المادة ٨٦٤، فان لم تتحقق الأغلبية عين بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار بناء على طلب أحد الشركاء بعد اعلان الملاك الآخرين لسماع أقوالهم... الخ»، والأغلبية المشار إليها هي «أغلبية الملاك محسوبة على أساس قيمة الأنصباء»، ولم تنص المادة ٢١ من النظام النموذجي على الالتجاء إلى القضاء في حالة عدم توافر الأغلبية اللازمة لتعيين المأمور، كما هو الحال في النص الوارد في التقنين المدني، ولعل ذلك يعزى إلى أنه في ظل التقنين المدني، قد لا تتوافر الأغلبية اللازمة لتعيين المأمور بارادة الشركاء. وهي أغلبية الحاضرين والغائبين، مما يلزم معه الالتجاء إلى القضاء ليقوم بهذا التعيين.

أما طبقاً للنظام النموذجي، فان الأغلبية اللازمة لتعيين المأمور تتوافر سواء بحضور مالكي ٦٠٪ على الأقل من الأنصبة في العقار على أن يصدر قرار الجمعية بتعيين المأمور من أغلبية أصوات الحاضرين محسوبة على أساس قيمة الأنصباء، أو بحضور أي عدد من الأعضاء وأياً كانت ملكياتهم في الاجتماع الثاني ثم يصدر القرار المذكور من أغلبية الحاضرين[٢].

وإذا كان تعيين المأمور قد ورد في نظام الإدارة الموجود عند بدء ملكية الشقق. وهو الذي فرض على الملاك من البائع، فان ذلك لا يعني عدم امكان عزل المأمور ذلك أن للجمعية العمومية حق عزله إذا شاءت على نحو ما سيلي.

---

(١) وقد نص القانون الفرنسي على أنه يجوز أن يكون المأمور شخصاً طبيعياً أو معنوياً كشركات إدارة متخصصة.

(٢) الدكتور سمير كامل ص١٨٨ وما بعدها.

٢٩٧ - اجــر المأمــور:

قد يتقاضى المأمور أجراً نظير خدماته التى يؤديها للاتحاد، وهذا هو الغالب، وقد يؤدى خدماته بدون أجر.

وتحدد الجمعية العمومية للاتحاد أجر المأمور فى القرار الصادر بتعيينه أو فى قرار لاحق.

وإذا تبرع المأمور بأجره، ثم عاد وطالب به، تعين تحديد أجره من وقت الطلب. ويمكن اعادة النظر فى الأجر بالنقص والزيادة من نفس الجهة التى حددته[1].

٢٩٨ - اختصاصات المأمور:

أوردت هذه الاختصاصات المادة (٢٢) من النظام النموذجي فنصت على أن:

يتولى مأمور الاتحاد:

١ - قيد الاتحاد ما لم يكن قد سبق قيده.

٢ - تنفيذ قرارات الجمعية العمومية.

٣ - الاشراف على أعمال الاتحاد فى النواحى الادارية والمالية.

٤ - الاشراف على أعمال البوابين والحراس وغيرهم من العاملين بالعقار.

٥ - اعداد ميزانية تقديرية للاتحاد تشمل تحديد أوجه الانفاق المطلوبة خلال السنة المالية ومصادر التمويل المقترحة

٦ - اقتراح الاشتراكات الشهرية أو السنوية التى يؤديها أعضاء الاتحاد لمواجهة مصروفاته.

(١) السنهورى جـ٨ ص١٠٤٢ - العطار فى تمليك الشقق والطبقات ص١١٦.

٧ - اعداد حساب ختامى فى نهاية كل سنة مالية يبين فيه ما تم انفاقه من مصروفات الاتحاد وأوجه الانفاق.

٨ - تمثيل الاتحاد أمام الغير وأمام القضاء حتى فى مخاصمة أى من الأعضاء.

فالمأمور يمثل الاتحاد بحكم القانون فى الدعاوى التى ترفع منه أو عليه فلا يحتاج اذن إلى توكيل خاص. وليس ضرورياً أن يذكر أسماء الملاك فى صحيفة الدعوى. وإعلان صحيفة الدعوى أو أية ورقة من أوراق المرافعات يكون صحيحاً إذا تم فى موطن الاتحاد أو موطن المأمور - حسب الأحوال عملاً بالمادة ٤/١٣ من قانون المرافعات التى تنص على أنه: «فيما عدا ما نص عليه فى قوانين خاصة تسلم صورة الاعلان على الوجه الآتى:

٤ - ما يتعلق بالشركات المدنية والجمعيات والمؤسسات الخاصة وسائر الأشخاص الاعتبارية يسلم بمركز ادارتها للنائب عنها بمقتضى عقد انشائها أو نظامها أو لمن يقوم مقامه فاذا لم يكن لها مركز سلمت الصورة للنائب عنها لشخصه أو فى موطنه... الخ».

كما أن الأحكام الصادرة فى هذه الدعاوى تكون سارية فى مواجهة الملاك جميعاً، كما لو كانت صادرة فى مواجهتهم[١].

وقد نصت المادة ٢٣ من النظام النموذجى على بعض الاختصاصات الأخرى المخولة للمأمور فى الأحوال العاجلة فجرت على أن لمأمور الاتحاد فى الأحوال العاجلة أن يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها ويعرض الأمر على الجمعية العمومية فى أول اجتماع تال لإقرار ما تم.

---

(١) الدكتور سمير كامل ص١٩٦ وما بعدها.

وعلى المـأمور أن يمسك دفتراً يسجل فيه إيرادات ومصروفات الاتحاد ويخضع هذا الدفتر لرقابة الجمعية العمومية للاتحاد والوحدة المحلية المختصة (م٢٦ من النظام النموذجي).

٢٩٩ - عـزل المأمور:

تختـص الجمعية العـمومية للاتحـاد بعـزل المـأمور (م٢/٢٠ من النظـام النمـوذجي).

ويصدر قرار الجمعية العمومية بعزل المأمور بأغلبية أصوات الملاك الحـاضـرين محـسـوبة على أسـاس قيـمـة الأنصـبـاء (م١٨ من النظام النمـوذجي).

وتنص المادة ٢/٨٦٧ من التقنين المدني على أنه يجوز عزل المأمور بقرار تتوافر فيه الأغلبية المشار إليها في المادة ٨٦٤ – وهي أغلبية الملاك محسوبة على أساس قيمة الأنصباء – أو بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار بعد اعلان الشركاء لسماع اقوالهم في هذا العزل، واتباع الطريق الأخير يكون عند عدم توافر الأغلبية المشار إليها.

ولم تنص المـادة ١٨ من النظام النمـوذجي على عـزل المأمـور عن طريق القضـاء، كمـا نص على ذلك التقنين المدني، ويرجع ذلك إلى أنه في ظل التقنين المدني قد لا تتـوافر الأغلبية اللازمة لعزل المـأمـور بإرادة الشـركاء وهي أغلبية الحـاضرين والغـائبين، مما يلزم معه الالتجاء إلى القضاء للقيام بهذا العزل.

أما طبقاً للنظام النموذجي، فان الأغلبية اللازمة لعزل المأمور تتوافر سواء بحضور مالكي ٦٠٪ على الأقل من الأنصبة في العقار على أن يصدر قرار الجمعية بعزل المأمور من أغلبية أصوات الحاضرين محسوبة على أساس قيمة الأنصباء، أو بحضور أي عدد من الأعضاء أياً كانت ملكياتهم في الاجتماع الثـاني ثم يصدر القرار المذكور من أغلبية الحاضرين.

ويتم العزل لسبب يبرره، كعدم كفاية المأمور أو عدم أمانته أو لاخلاله بالتزاماته أو لغير ذلك من الأسباب[1].

وللمأمور أن يعتزل من تلقاء نفسه في وقت مناسب لا ضرر فيه على أعضاء الاتحاد، كما تنتهي مهمته بفقده الأهلية وبموته.

المأمور المؤقت:

٣٠٠ - تعيين المأمور المؤقت:

نصت المادة الثانية من القرار الوزارى ١٩٧٩/١٠٩ باصدار النظام النموذجي لاتحاد الملاك على أن:

«على كل من يملك طبقة أو شقة في مبنى يزيد عدد طبقاته أو شققه على خمس ويجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص أن يخطر الوحدة المحلية المختصة بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العمل بهذا القرار.

وعلى الوحدة المذكورة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسليمها الاخطار أن تعين مأموراً مؤقتاً لاتحاد ملاك العقار المذكور يتولى إجراءات القيد وسائر الاختصاصات الأخرى المنصوص عليها في النظام النموذجي المرفق وكل ذلك ما لم يكن الأعضاء قد كونوا اتحاداً وعينوا له مأموراً» . فتعيين الوحدة المحلية المختصة للمأمور المؤقت منوط بعدم تكوين الأعضاء اتحاداً لهم وتعيين مأمور له.

٣٠١ - اختصاصات المأمور المؤقت:

نصت على هذه الاختصاصات المادة ٣٣ من النظام النموذجي لاتحاد الملاك فجرت على أن:

---

(١) السنهوري جـ ص١٠٤٢ - العطار في تمليك الشقق والطبقات ص١١٦.

يتولى المأمور المؤقت سلطات مأمور الاتحاد إلى أن يتم تعيينه، وله على الأخص:

١ - اتخاذ اجراءات قيد الاتحاد فى الوحدة المحلية المختصة.

وطبقاً للمادة ٣٤ من النظام النموذجي يجب على المأمور المؤقت أن يطلب من الوحدة المحلية المختصة قيد الاتحاد فى خلال أسبوعين من تاريخ تعيينه، ويتضمن طلب القيد أوصاف العقار وأسماء الملاك وأنصبائهم والبائع بالتقسيط إن وجد.

٢ - اعداد النظام القانونى للاتحاد.

ويمكن تسمية النظام القانونى بـ (لائحة الادارة). ويقوم المأمور المؤقت باعداد هذا النظام القانونى على ضوء النظام النموذجي الصادر به قرار وزير الاسكان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩.

٣ - دعوة أول جمعية عمومية للاتحاد للنظر فى:

(أ) التصديق على نظام الاتحاد.

(ب) تعيين مأمور الاتحاد.

ويجب على المأمور المؤقت أن يدعو الجمعية العمومية خلال شهرين على الأكثر من تاريخ قيد الاتحاد (م٣٥ من النظام النموذجي).

ويخضع نظام الدعوة ونصاب الاجتماع والأغلبية اللازمة لاتخاذ القرارات للنظام الذى نص عليه النظام النموذجي بالنسبة للدعوة التى توجه من المأمور الدائم.

٣٠٢ - رئاسة الجمعية العمومية:

يختص بتنظيم الجلسة وادارتها - وهى من المسائل الهامة - فى كافة الجمعيات العمومية رئيس الجمعية.

ولم يتضمن القانون المدنى أو النظام النموذجي لاتحاد الملاك نصاً يحدد من تسند إليه رئاسة الجمعية العمومية لاتحاد الملاك. ونبادر إلى القول بأنه لا يجوز اسناد رئاسة الجمعية العمومية إلى مأمور الاتحاد، ولو كان من بين الملاك، لأن مأمور الاتحاد ملزم باعداد حساب ختامى فى نهاية كل سنة مالية يبين فيه ما تم انفاقه من مصروفات الاتحاد وأوجه الانفاق وتقديمه إلى الجمعية العمومية للنظر فى اعتماده (م٢٢/٧ من النظام النموذجى) كما أن الجمعية العمومية هى التى تختص بعزل المأمور (م٢٠/٢)، وذلك بلا أدنى شك يتعارض مع رئاسة المأمور للجمعية[١].

وقد حظر القانون الفرنسى صراحة على المأمور أو زوجته أو تابعيه ولو كانوا ملاكاً لبعض الشقق أن يتولوا رئاسة الجمعية العمومية.

ولسد النقص التشريعى فى مصر فى هذا الشأن فانه يجب على الجمعيات العمومية لاتحادات الملاك أن تضيف إلى أحكام النظام النموذجى طريقة اختيار رئيس الجمعية العمومية. وهو أمر مخول لها بموجب النظام النموذجى ذاته. (راجع فى تفصيل ذلك بند ٢٦٨).

وينص على أن يكون اختيار رئيس الجمعية العمومية عن طريق الجمعية العمومية ذاتها.

ويحسن أن ينص على أن يكون الاختيار فى بداية كل سنة وألا تتجدد رئاسته لأكثر من مرتين.

---

(١) وقارن الدكتور سمير كامل ص١٧٠ وما بعدها فهو يرى فى هذا الصدد التفرقة بين حالتين:

الحالة الأولى: أن يكون المأمور غير مالك لبعض الشقق.

ففى هذه الحالة يجوز تعيين هذا المأمور رئيساً للجمعية العمومية ذلك أنه لا يكون له حق التصويت وان كان له حق المناقشة والاقتراح طبقاً للمادة ١٤ من (النظام النموذجى). فلا يؤثر تعيينه رئيساً على التزامه بتقديم حساب عما قام بانفاقه من مصروفات وأوجه الانفاق عملاً بالمادة ٧/٢٢.

الحالة الثانية: أن يكون المأمور مالكاً لبعض الشقق. ففى هذه الحالة لا يجوز تعيينه رئيساً للجمعية. إذ أن له حق التصويت مما يتنافى مع التزامه بتقديم الحساب المذكور فيما تقدم.

ويكون الاختيار فى هذه الحالة بالأغلبية المنصوص عليها فى المادة (١٨) من النظام النموذجى.

مالية اتحاد الملاك

٣٠٣ - السنة المالية للاتحاد

تبدأ السنة المالية للاتحاد فى أول يناير وتنتهى فى ٣١ ديسمبر من كل سنة. على أن تبدأ السنة الأولى من تاريخ قيد الاتحاد وتنتهى فى ١٢/٣١ من السنة التالية (م٢٤ من النظام النموذجى).

٣٠٤ - موارد الاتحاد

تتكون الموارد المالية للاتحاد طبقاً للمادة ٢٥ من النظام النموذجى من:

١ – الاشتراكات التى يؤديها الأعضاء.

٢ – العائد الناتج عن الاستغلال المشروع للأجزاء المشتركة، كايجار السطح لاقامة اعلان فيه أو مقابل اقامة اعلان فى الحديقة، أو ثمن بيع ثمار الحديقة[١].

٣ – التبرعات التى يتلقاها الاتحاد من الأعضاء أو غيرهم.

٤ – ما تحدده الجمعية العمومية من موارد أخرى. فقد ترى الجمعية العمومية أن الموارد المتقدمة غير كافية لقيام الاتحاد بوظائفه فى إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة من العقار لذلك تقوم بتحديد موارد أخرى طبقاً لظروف كل اتحاد[٢].

---

(١) ملحوظة هامشية للمادة ٢/٢٥ من النظام النموذجى.

(٢) الدكتور سمير كامل ص١٤٨ وما بعدها.

انقضاء اتحاد الملاك

٣٠٥ - أسباب انقضاء الاتحاد:

تنص المادة ٣١ من النظام النموذجي على أن الاتحاد ينقضي لأحد سببين:

١ – التعديل في ملكية العقار بحيث يقل عدد ملاكه عن ستة وذلك ما لم يتفق الملاك كتابة على استمراره.

٢ – هلاك العقار.

فبالنسبة للسبب الأول فان الاتحاد ينقضي نتيجة التعديل في ملكية العقار بحيث يقل عدد ملاكه عن ستة، ويتحقق ذلك في الفروض الآتية:

(أ) نزع ملكية العقار للمنفعة العامة، ذلك أن ملكية العقار في هذا الفرض تنتقل إلى الدولة أي إلى مالك واحد.

(ب) أيلولة ملكية العقار بأكمله إلى أحد الأفراد.

(جـ) قيام اثنين من ملاك الطبقات أو الشقق أو أكثر بشراء باقي الطبقات أو الشقق وتوزيع ملكية الطبقات أو الشقق عليهم بحيث يترتب على ذلك أن يقل عدد الملاك عن ستة.

أما بالنسبة للسبب الثاني. وهو هلاك العقار فلا يحتاج إلى تفصيل. وفي هذه الحالة تطبق القواعد العامة في المسئولية الواردة في القانون المدني فيما يختص بالتعويض المستحق للملاك. ولما كانت الجمعية العمومية للاتحاد هي التي تتولى تصفية الاتحاد (م٣٢ من النظام النموذجي) فانها تقوم بتوزيع التعويض المستحق لكل مالك طبقاً لنصيبه في العقار.

٣٠٦ - تصفية الاتحاد

تتولى الجمعية العمومية تصفية الاتحاد فى حالة انقضائه وفقاً للقواعد التى تحددها (م٣٢ من النظام النموذجى).

وفى سبيل هذه التصفية للجمعية أن تقوم بما يأتى:

١ - تحصيل الديون الاحتمالية ضد الملاك القدامى، بحيث يلزم كل منهم بسداد حصته فيها اعتباراً من تاريخ التصرف فى حصته، كما تقوم بتسوية ديون الاتحاد.

٢ - إذا كانت الديون أكبر من الأصول فانه يجب توزيع الفرق على الملاك بنسبة توزيع الأعباء.

٣ - إذا كانت الأصول أكبر من الديون، فان هذا الرصيد المتبقى يوزع على الملاك بنسبة حصة كل مالك فى العقار[1].

٣٠٧ - توفيق أوضاع الاتحاد القائمة مع أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

تقدم القول فى بند (٢٦٣) أن قيام اتحادات الملاك فى ظل القانون المدنى كان جوازياً ويخضع فى أحكامه للمادة ٨٦٢ مدنى وما بعدها.

كما أوضحنا فى بند (٢٦٤) أن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ جعل قيام هذه الاتحادات اجبارياً بقوة القانون طالما توافر الشرطان المنصوص عليهما فى المادة ٧٣. وقد نصت المادة ١/٧٤ على أن يصدر وزير الاسكان والتعمير بقرار منه نظاماً نموذجياً لاتحادات ملاك العقارات لضمان الانتفاع بالأجزاء المشتركة بالعقار وحسن ادارتها.

ثم أوجبت الفقرة الثالثة من المادة على اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القانون فى ١٩٧٧/٩/٩ أن تعدل أوضاعها

(١) الدكتور سمير كامل ص١٤٩ وما بعدها.

بما يتفق وأحكامه وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بالقرار المشار إليه في المادة.

ولما كان قرار وزير الاسكان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ باصدار النظام النموذج لاتحاد الملاك، قد عمل به من تاريخ نشره بالوقائع المصرية بتاريخ ١٩٧٩/٧/١٦ ، فان مدة ستة الأشهر المذكورة تحسب من هذا التاريخ، وتنتهي في ١٦ يناير ١٩٨٠.

ومن ثم فان اتحادات الملاك المشار إليها تكون قد ألزمت بأن توفق أوضاعها وفقاً للنظام النموذجي خلال الفترة من ١٩٧٩/٧/١٦ حتى ١٦ يناير ١٩٨٠، وذلك بأن تقيد نفسها في سجلات الوحدات المحلية وأن تتقيد بكافة أحكام هذا النظام، وان كان لها أن تضيف إليه بواسطة جمعياتها العمومية ما تراه من أحكام بشرط ألا تتعارض مع أحكام القانون المدني أو القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو أحكام النظام نفسه.

٣٠٨ - قيام اتحادات ملاك في المباني القائمة ولم يكن بها اتحادات للملاك:

بمقتضى الفقرة الرابعة من المادة ٧٤ يجب قيام اتحاد للملاك، بالمباني القائمة في تاريخ العمل بالقانون ١٩٧٧/٤٩ والتي لم يتكون بها اتحادات للملاك طبقاً للقانون المدني، وذلك متى توافر الشرطان المنصوص عليهما في المادة ٧٣ من القانون.

مادة (٧٥)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

تتولى الوحدة المحلية المختصة مراقبة قيام الاتحادات المبينة فى هذا القانون، والاشراف على أعمالها ويكون لها على الأخص ما يلى:

(أ) قيد الاتحاد، وبيان أسماء أعضائه وممثله القانونى.

(ب) دعوة الاتحاد إلى الاجتماع لمباشرة أعماله.

(جـ) تعيين مأمور مؤقت للاتحاد إلى أن يتم اختياره أو تعيينه وفقاً لأحكام القانون المدنى.

(د) منح المأمور كل أو بعض سلطات الاتحاد إذا قصر أو تراخى فى القيام بواجباته.

(هـ) فحص الشكاوى والتظلمات التى تقدم من ذوى الشأن فى قرارات الاتحاد، أو تصرفات المأمور، وابداء الرأى للاتحاد فى شأنها لاعادة النظر فيها إذا اقتضى الأمر ذلك.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى.

الشـــرح

٣٠٩- واجب الملاك نحو اخطار الوحدة المحلية بتوافر شرطى الاتحاد

منحت المادة الوحدة المحلية المختصة سلطة مراقبة قيام اتحادات الملاك والاشراف على أعمالها بالتفصيل الذى سيرد. وحتى يتسنى للوحدة المحلية المختصة العلم بوجود العقارات التى ينطبق عليها شرطا قيام الاتحاد فقد أوجبت

المادة ١/٢ من القرار الوزارى باصدار النظام النموذجي لاتحاد الملاك على كل من يملك طبقة أو شقة في مبنى يزيد عدد طبقاته أو شققه على خمس ويجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص أن يخطر الوحدة المحلية المختصة بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العمل بقرار وزير الاسكان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ باصدار النظام النموذجي لاتحاد الملاك.

كما أوجبت المادة ١٢ من النظام النموذجي اخطار الوحدة المحلية المختصة بكل تعديل في عضوية الاتحاد أو في ملكية الأعضاء أو في ممثلى ملاك الطبقة أو الشقة أو ممثلى البائعين بالتقسيط خلال أسبوع من تاريخ وقوعه. ويقوم بهذا الاخطار مأمور الاتحاد، والهدف من ذلك وقوف الوحدة المحلية المختصة على ما يطرأ من تطور على الاتحاد.

والوحدة المحلية المختصة هي المحافظة أو المدينة أو القرية الكائن في دائرتها العقار، والوحدة المحلية للحى في المحافظات والمدن المقسمة إلى أحياء (م١/٣ من القرار الوزارى باصدار النظام النموذجي).

٣١٠ - سلطة الوحدة المحلية في مراقبة قيام اتحادات الملاك والاشراف على أعمالها:

خول النص الوحدة المحلية المختصة سلطة مراقبة قيام الاتحادات المبينة في القانون، والإشراف على أعمالها.

وتخويل الوحدات المحلية هذه السلطة يؤدى إلى ضمان تشكيل اتحادات ملاك العقارات طبقاً للشروط والنظم التي وضعها القانون والنظام النموذجي لاتحاد الملاك، لاسيما وأن هذه الاتحادات تقوم من تلقاء نفسها وبقوة القانون أى دون عمل إرادى من جانب الملاك.

ونصت المادة على ان يكون للوحدة المحلية على الأخص فى مجال المراقبة والإشراف ما يلي:

(أ) قيد الاتحاد وبيان أسماء أعضائه وممثله القانونى:

تتولى الوحدة المحلية قيد اتحاد الملاك وبيان أسماء أعضائه وممثله القانونى. ولتيسير ذلك أوجبت المادة ١/٢ من القرار الوزارى رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ بإصدار النظام النموذجي لاتحاد الملاك - كما أوضحنا سلفاً - على كل من يملك طبقة أو شقة في مبنى يزيد عدد طبقاته أو شققه على خمس ويجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص أن يخطر الوحدة المحلية المختصة بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العمل بالقرار.

وأعضاء الاتحاد هم أعضاء الجمعية العمومية للاتحاد (راجع بند ٢٨٤).

والممثل القانونى للاتحاد هو مأمور الاتحاد. واجراء القيد يقتضى من الوحدة المحلية المختصة أن تعد سجلاً خاصاً باتحادات الملاك تدون فيه البيانات سالفة الذكر.

وقد بينت المادة (١) من النظام النموذجي لاتحاد ملاك العقارات كيفية تسمية الاتحاد وهى كالآتى:

اتحاد ملاك العقار رقم ـــــ بشارع ـــــــــــ بحى (أو مدينة أو قرية) ـــــــــ بمحافظة ـــــــــ.

(ب) دعوة الاتحاد إلى الاجتماع لمباشرة أعماله:

يتعين على الوحدة المحلية المختصة دعوة الاتحاد إلى الاجتماع لمباشرة أعماله بمجرد توافر شرطى قيامه، وسواء تم قيده فى سجل الوحدة المحلية أم لم يقيد، فان هذه الوحدة عليها - بمجرد علمها بقيام اتحاد معين بقوة

القانون – أن تقوم بدعوته إلى الاجتماع لمباشرة أعماله وتعين له مأموراً مؤقتاً كما سيلي[١].

(جـ) تعيين مأمور مؤقت للاتحاد إلى أن يتم اختيار المأمور أو تعيينه وفقاً لأحكام القانون المدني:

نصت الفقرة (جـ) من المادة على أن تتولى الوحدة المحلية المختصة تعيين مأمور مؤقت للاتحاد إلى أن يتم اختيار المـأمور أو تعيينه وفقاً لأحكام القانون المـدني.

ويتم اختيار المأمور بواسطة الجمعية العمومية للاتحاد (راجع في التفصيل بند ٢٩٦).

ولا محل هنا لاتباع ما تقضي به القواعد العامة من أنه عند عدم حصوله على الأغلبية المطلوبة فانه يجب تعيينه بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار وفقاً لحكم المادة ٨٦٦ مدني (راجع في التفصيل بند ٢٩٦).

(د) منح المأمور كل أو بعض سلطات الاتحاد إذا قصر أو تراخى في القيام بواجباته:

لما كان الاتحاد يباشر اختصاصاته بنفسه ويتخذ في شأنها قراراته ثم يتولى المأمور تنفيذ هذه القرارات. فان الاتحاد إذا قصر في واجباته أو تراخى في القيام بها، أي لم يتخذ ما ينبغي من قرارات ليتولى المأمور تنفيذها فالاتحاد نفسه يكون هو الملوم، ولا لوم على المأمور، ومن ثم يجوز للوحدة المحلية المختصة أن تعالج الموقف بأن تمنح المأمور كل أو بعض سلطات الاتحاد[٢].

---

(١) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص٧٧١.

(٢) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص٧٧٦ ومابعدها هامش (١٠).

(هـ) فحص الشكاوى والتظلمات التى تقدم من ذوى الشأن فى قرارات الاتحاد أو تصرفات المأمور، وإبداء الرأى للاتحاد فى شأنها لإعادة النظر فيها إذا اقتضى الأمر ذلك:

تختص الوحدة المحلية بفحص الشكاوى والتظلمات التى تقدم إليها من ذوى الشأن فى قرارات الاتحاد أو تصرفات المأمور. والمقصود بذوى الشأن هم أعضاء اتحاد الملاك دون غيرهم كالجيران مثلاً.

فإذا تبين للوحدة المحلية من فحص الشكاوى والتظلمات المقدمة إليها أنها غير جدية قررت حفظها. أما إذا تبين لها صحتها وأن الأمر يقتضى العدول عن قرارات الاتحاد أو تصرفات المأمور أو تعديلها أبدت وجهة نظرها هذه للاتحاد.

إلا أن الاتحاد غير ملزم باتباع ما ارتأته الوحدة المحلية من اعادة النظر فى القرارات والتصرفات المشار إليها. ولا تملك الوحدة المحلية فى حالة عدم استجابة الاتحاد إلى وجهة نظرها الغاء أو تعديل هذه القرارات أو التصرفات ولا يكون لذوى الشأن سوى اللجوء إلى القضاء على النحو الذى نعرض له فى البنودالتالية.

وفى رأينا أن هذه المهمة تستلزم من الوحدة المحلية أن تعهد بفحص الشكاوى والتظلمات التى تقدم إليها إلى لجنة تضم عنصر هندسى وعنصر قانونى حتى يمكن لها ابداء الرأى على أساس متكامل.

٣١١ - حق ذوى الشأن فى الالتجاء إلى القضاء:

لم ينظم المشرع طريقة خاصة لتظلم ذوى الشأن من قرارات الاتحاد أمام القضاء. وانما اكتفى بالنص على تخويلهم التظلم من قرارات الاتحاد إلى الوحدة المحلية المختصة بالتفصيل الذى أوردناه فى البند السابق.

إلا أنه طبقاً للقواعد العامة يجوز للأقلية من أعضاء الاتحاد دون غيرهم الطعن فى قرار الاتحاد أمام القضاء.

ويجوز الطعن أمام المحكمة مباشرة دون التظلم إلى الوحدة المحلية، لأن الطريق الأخير ليس طريقاً للتقاضي يتعين على الأقلية اتباعه.

ولا يقبل الطعن ممن وافق على القرار وانما يقبل من المعارض والغائب. ولا يقاس - طبقاً للرأى الغالب - على الغائب الممتنع لأنه بامتناعه دل على عدم اكتراثه وكان يجب عليه أن يبدى اعتراضه على القرار إذا كان يهمه القرار فى اتجاه معين[1].

ويجب أن تكون هناك مصلحة للطاعن فى طعنه فلا يقبل الطعن المقدم من عضو على أساس أن الدعوة لم توجه إليه لحضور الجمعية أو على أساس أنها وجهت إليه بعد الميعاد إذا كان قد حضر اجتماع الجمعية[2].

٣١٢ - أسباب الطعن:

يكون الطعن فى القرار لعيب شابه، وقد يكون هذا العيب شكلياً أو موضوعياً ومن أمثلة ذلك:

١ - أن يصدر القرار بدون دعوة جميع أعضاء الجمعية العمومية أو بعضهم بالطريق الذى رسمه النظام النموذجى لاتحاد الملاك.

٢ - أن يصدر القرار بغير الأغلبية المنصوص عليها بالنظام النموذجى لاتحاد الملاك.

٣ - وجود تعسف فى القرار كإغلاق باب العمارة بالليل على الدوام[3] أو عدم ايصال التدفئة والمصعد إلى بعض الشقق دون مبرر أو تخصيص قطعة من الأرض المشتركة للاستعمال الاستئثارى المجانى لأحد الملاك[4].

(١) مصطفى الجارحى ص١٨٣، نقض مدنى فرنسى فى ٢٥ أبريل ١٩٧٢ المشار إليها بهامشه.

(٢) مصطفى الجارحى ص١٨٤.

(٣) عبد الناصر العطار فى تمليك الشقق والطبقات ص١٠٦.

(٤) مصطفى الجارحى ص١٨١.

٣١٣ - مدة الطعن:

لم يحدد القانون أو قرار وزير الاسكان باصدار النظام النموذجي ميعاداً للطعن على القرارات الصادرة من الجمعيات العمومية لاتحادات الملاك، وانما ينبغي أن يتم الطعن في مدة مناسبة من وقت علم العضو الطاعن بالقرار حتى لا يفسر سكوته مدة طويلة قبولاً للقرار[١].

٣١٤ - المحكمة المختصة بنظر الطعن:

يعتبر الطعن منازعة ناشئة عن تطبيق أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن ثم فان الاختصاص بنظر الطعن يخضع لحكم المادة الخامسة من القانون، التي نصت على اختصاص المحاكم العادية بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق القانون.

وترفع الدعوى إلى المحكمة المختصة قيمياً بنظر الدعوى طبقاً لقواعد تقدير قيمة الدعوى المنصوص عليها في قانون المرافعات.

٣١٥ - سلطة المحكمة في الطعن:

تقضي المحكمة اما برفض الطعن، أو بقبوله وببطلان القرار المطعون فيه[٢].

وإذا قضت ببطلان القرار فانها لا تتصدى لموضوع القرار لأن ليس لها أن تحل محل الجمعية العمومية.

الا أن هذا لا يمنع المحكمة من الأمر بالاجراءات الكفيلة باعادة الحال إلى ما كانت عليه والتي تعتبر من مستلزمات الحكم بالبطلان[٣].

---

(١) العطار في تمليك الشقق والطبقات ص١٠٦.

(٢) مصطفى الجارحي ص١٨٥ - العطار في تمليك الشقق والطبقات ص١٠٦.

(٣) مصطفى الجارحي ص١٨٦.

٣١٦ - حجية الحكم الصادر فى الطعن:

يحوز الحكم الصادر فى الطعن حجية قبل جميع أعضاء الاتحاد، سواء منهم من قبل القرار أو من لم يقبله، من طعن فيه ومن لم يطعن[١].

وهذا الحكم يقبل الطعن فيه بطرق الطعن العادية وغير العادية طبقاً للقواعد العامة.

---

(٤) العطار فى تمليك الشقق والطبقات ص١٠٦.

البـــاب الخـــامس

فـــى العقـــوبـات

مادة (٧٦)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه، أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ١/٧، ٨، ١/١٣، ٢٤، ٢٥ من هذا القانون.

ويحكم فضلاً عن ذلك في حالة مخالفة حكم المادة (١/٨) بإنهاء المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

تضمنت المادة ١/٢٣ منه تعديلاً لعقوبة إبرام أكثر من عقد ايجار واحد للمبنى أو الوحدة منه.

وتضمنت المادة ١/٢٤ منه تعديلاً لهذه المادة - باستثناء ما تقدم - والعديد من مواد هذا الباب، وذلك بالغاء عقوبة الحبس المنصوص عليها في هذه المواد.

مادة (١/٢٣)

من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١[١]

يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها في قانون العقوبات المالك الذى يتقاضى بأية صورة من الصور، بذاته أو بالوساطة، أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من

(١) واردة في سادساً: في شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية.

مستأجر، أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلاً.

مادة (١/٢٤)

من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١[١]

فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون إخلال بأحكام المادة السابقة.

الشـــرح

٣١٧ - الجرائم المعاقب عليها بمقتضى المادة:

١ - تعاقد مؤجر المسكن الذى يستأجره العامل المنقول على تأجير هذا المسكن مع غير العامل المنقول بدلاً منه (العامل الوافد)، رغم إعلان الأخير له فى مدى أسبوعين من تاريخ الإخلاء بكتاب موصى عليه بعلم الوصول برغبته فى استئجار المسكن وتعزيز ذلك عن طريق الجهه التى يعمل بها المتبادلان. (م١/٧ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

٢ - احتجاز الشخص فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض (م١/٨ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

وقد أوجبت الفقرة الثانية من المادة على المحكمة الجنائية أن تقضى بالإضافة إلى العقوبة الجنائية بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة للقانون. أى أن النص جعل من إنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون عقوبة تكميلية وجوبية توقع من المحكمة الجنائية على المخالف[٢].

(١) واردة فى سادساً: فى شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية.

(٢) راجع مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى ايجار وبيع الأماكن الخالية الجزء الأول الطبعة السادسة بند (١٠٦).

٣ - إبقاء المالك المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر رغم تقدم مستأجر لها بالأجرة القانونية (م٨/٢ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

٤ - تراخي مالك المساكن المعدة للاستغلال عن إعدادها للاستغلال مدة تزيد على أربعة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية (م٨/٣ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

٥ - عدم إخطار مالك البناء في موعد لا يجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ نفاذ أول عقد ايجار أية وحدة من وحدات المبنى، أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاشغال، لجنة تحديد الأجرة التي يقع في دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته (م١٣/١ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

وهذه الجريمة تسري على ملاك المباني التي تخضع في تقدير أجرتها للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون تلك التي تخضع في تقدير أجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

٦ - عدم إبرام المؤجر عقد ايجار الوحدة التي يؤجرها كتابة. (م٢٤/١ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

٧ - عدم إثبات المؤجر في عقد إيجار المبنى أو أي وحدة منه تاريخ ورقم وجهة اصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة المؤجرة وفقاً للمادة ١١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك بالنسبة للمباني الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية (م٢٤/١ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

٨ - عدم إثبات المؤجر تاريخ عقد الايجار بمأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين المؤجرة (م٢٤/١ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

٩ - إبرام المؤجر أكثر من عقد ايجار واحد للمبنى أو للوحدة منه (م٣/٢٤ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧)، وقد عبرت عن ذلك المادة ١/٢٣ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بعبارة: «المالك الذى يتقاضى بأية صورة... أو يؤجرها لأكثر من مستأجر».

١٠- تقاضى المؤجر من المستأجر تأميناً يزيد على ما يعادل أجرة شهرين (م٢٥ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

٣١٨ - العقوبة فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

ألغت المادة ١/٢٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عقوبة الحبس المنصوص عليها فى المادة (٧٦) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وأصبحت العقوبة الأصلية قاصرة على الغرامة فقط.

وهذه المادة تسرى على الوقائع اللاحقة على تاريخ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى ١٩٨١/٧/٣١. كما تسرى على الوقائع التى حصلت قبل العمل بهذا القانون ولم يصدر فيها حكم نهائى (بات) باعتبار أن القانون الأخير أصلح للمتهم عملاً بالمادة ١/٥ من قانون العقوبات.

أما عقوبة المالك الذى يؤجر الوحدة لأكثر من مستأجر ابتداء من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فقد أصبحت عقوبة جريمة النصب المنصوص عليها فى المادة ٣٣٦ عقوبات وهى الحبس والغرامة التى لا تتجاوز خمسين جنيهاً مصرياً أو احدى هاتين العقوبتين. ويجوز جعل الجانى فى حالة العود تحت ملاحظة البوليس مدة سنة على الأقل وسنتين على الأكثر.

ولكن هذه العقوبة لا تسرى على الأفعال التى ارتكبت قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

مادة (٧٧)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هذا القانون سواء كان مؤجراً أو مستأجراً أو وسيطاً بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلي المبلغ الذي تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة، ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة. وفي جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة المشار إليها.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

– أورد المادة ٢٣ وهي تعاقب على تقاضي أكثر من مقدم عن ذات الوحدة بالنسبة للمباني المنشأة منذ تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، كما تعاقب على بعض الأفعال الأخرى – وأورد المادة ٢٤ وهي تتضمن تعديلاً للمادة ٧٧.

مادة (٢٣)

من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها في قانون العقوبات المالك الذي يتقاضى بأية صورة من الصور، بذاته أو بالوساطة. أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر، أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلاً.

ويعاقب بذات العقوبة المالك الذي يتخلف دون مقتض عن تسليم الوحدة في الموعد المحدد فضلاً عن إلزامه بأن يؤدي إلى الطرف الآخر مثلي مقدار المقدم وذلك دون اخلال بالتعاقد وبحق المستأجر في استكمال الأعمال

الناقصة وفقاً لحكم الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

ويكون ممثل الشخص الاعتبارى مسئولاً عما يقع منه من مخالفات لأحكام هذه المادة.

الشـــرح

٣١٩- احالة إلى الجزء الأول:

- راجع الجزء الأول بند ٤٣٧ وما بعده - وبند ٤٤٨ وما بعده.

مادة (٧٨)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المواد ٣٩، ٤٠، ٤١ من هذا القانون.

وتكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تجاوز ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين في حالة مخالفة أحكام المواد ٣٨، ١/٥٢، ١/٥٣، ٢/٥٤ من هذا القانون.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- ألغت المادة ١/٢٤ منه عقوبة الحبس المنصوص عليها في هذه المادة، وأصبحت العقوبة قاصرة على الغرامة فقط .

الشـــرح

٣٢٠- الجرائم المعاقب عليها بمقتضى الفقرة الاولى من المادة:

١ - تأجير المالك (وزوجته وأولاده القصر) في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقاً لأحكام القانون أكثر من وحدة مفروشة في العقار الذي يملكه (م١/٣٩ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧).

٢ - تأجير المالك (وزوجته وأولاده القصر) في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقاً لأحكام القانون أكثر من وحدة أخرى مفروشة (غير الوحدة المذكورة في رقم ١) في الأحوال أو الأغراض الموضحة بالمادة ٣٩. (مادة ٢/٣٩ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

٣ - تأجير مالك الوحدات المفرزة في عقارات (وزوجه وأولاده القصر)

٣ - تأجير مالك الوحدات المفرزة فى عقارات (وزوجه وأولاده القصر) أكثر من وحدتين مفروشتين فى كل مدينة (م٣٩/٣ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

والتجريم فى الجرائم الثلاث سالفة الذكر قاصر على المبانى التى تم انشاؤها أو بدئ فى انشائها قبل العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بتاريخ ١٩٨١/٧/٣١.

٤ - تأجير المستأجر - فى غير المصايف والمشاتى - المحددة وفقاً للقانون - المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً فى غير الحالات الموضحة بالمادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. (م٤٠ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

٥ - تأجير المستأجر (وزوجه وأولاده القصر غير المتزوجين) بغير موافقة المالك ما يزيد على شقة واحدة مفروشة فى نفس المدينة. (م٤٠ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ معدلة بالمادة ٢١ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

٦ - تأجير مكان مفروش أو جزء منه - فيما عدا الفنادق والنزل - أو ايواء أو اسكان أى أجنبى أو مصرى دون اخطار قسم الشرطة الذى يتبعه المكان باسم الشاغل للمكان وجنسيته ورقم جواز سفره ان كان أجنبياً ورقم مكان وتاريخ صدور بطاقته الشخصية أو العائلية ان كان مصرياً ومدة الايجار أو الاشغال والغرض منه وتاريخ بداية هذه المدة، ونهايتها، وذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تأجير أو شغل المكان أيهما أسبق (م٤١ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

٣٢١ - *الجرائم المعاقب عليها بمقتضى الفقرة الثانية من المادة:*

١ - عدم قيام المالك بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى، واستخدام مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك، وذلك فى المناطق ووفقاً للقواعد والشروط التى

يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأى الجهات القائمة على مرفق المياه. (م١/٣٨ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

٢ - قيام شاغل العين بتركيب طلمبة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه إلى الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المقررة بمعرفة الجهة القائمة على مرفق المياه.

وتتم ازالة أسباب المخالفة اداريأ على نفقة المخالف (م٣/٣٨ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

٣ - عدم اتمام المالك أو خلفه العام أو الخاص هدم البناء فى مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ اخلاء المبنى كله (م١/٥٢ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

٤ - عدم شروع المالك أو خلفه العام أو الخاص الذى أتم هدم المبنى، فى البناء خلال ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء الهدم، أو شروعه فى البناء ثم تعمده عدم اتمامه فى الوقت الذى تحدده الجهة المختصة بشئون التنظيم (م١/٥٣ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

٥ - عدم قيام المالك باخطار مستأجرى وحدات العقار المهدوم باتمام اعادة البناء بانذار على يد محضر، يرسل اليهم على محال اقامتهم التى يخطرون بها المالك عند الاخلاء، وذلك خلال مدة لا تجاوز شهراً من تاريخ اتمام البناء (م٢/٥٤ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

٣٢٢ - العقوبة فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

ألغت المادة ١/٢٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عقوبة الحبس المنصوص عليها فى المادة وأصبحت العقوبة قاصرة على الغرامة فقط.

(راجع فى التفصيل بند ٣١٨).

مادة (٧٩)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهرين ولا تزيد على سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المادتين ١/٦٠، ٦٤ من هذا القانون، فإذا ترتب على عدم تنفيذ المالك لقرار صادر بالهدم الكلى أو الجزئى سقوط المبنى كانت العقوبة الحبس.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

نصت المادة ١/٢٤ منه على إلغاء عقوبة الحبس المنصوص عليها فى هذه المادة، وأصبحت العقوبة قاصرة على الغرامة فقط.

٣٢٣ - الجرائم المعاقب عليها بمقتضى المادة:

١ - عدم مبادرة المالك إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة الصادر فى شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقاً لأحكام القانون وذلك فى المدة المحددة لتنفيذه. (م١/٦٠ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧). وقد أوضحنا سلفاً أن الحكم الصادر بالهدم لا ينفذ إلا إذا أصبح نهائياً.

ولا يجوز توقيع هذه العقوبة على المستأجرين، لأن التزام بتنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة المشار إليهما يقع على عاتق المالك، دون مستأجرى وحدات العقار، ودليل ذلك ما يأتى:

(أ) أن الفقرة الثالثة من المادة ٦٠ رخصت للمستأجر إذا ما تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائى أو قضى به حكم المحكمة بحسب الأحوال أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك وأن يستوفى ما أنفقه خصماً من مستحقات

المالك لديه. والترخيص للمستأجر بذلك وجعله رهناً بمشيئته يتنافى مع القول بالتزامه بتنفيذ القرار النهائي أو حكم المحكمة.

(ب) أن المادة ١/٣٣ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أوجبت على المالك إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بموعد البدء في تنفيذ أعمال الترميم والصيانة وذلك قبل الشروع في ذلك بوقت كاف لتقوم هذه الجهة بمتابعة التنفيذ كما أوجبت على المالك إنجاز أعمال الترميم والصيانة خلال المدة المحددة.

(جـ) ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أنه: «وتشجيعاً للملاك على تنفيذ ما يتقرر من أعمال الترميم والصيانة ولمواجهة ما يتحملون من تكاليف إضافية في هذا الشأن فقد قضت المادة ٦٥ (أصبحت برقم (٦١))[1] بأن يكون لهؤلاء الملاك الذين يقومون بأعمال الترميم والصيانة بعد إعلان القرارات إليهم حق زيادة الأجرة السنوية بنسبة... إلخ».

ويؤيد هذا ما قضت به محكمة النقض - الدائرة الجنائية بتاريخ ١٩٦٩/٥/١٢ في الطعن رقم ٢٠٢ لسنة ٣٩ق بأن:

«إن المالك دون المستأجر هو المطالب بتعهد ملكه وموالاته بأعمال الصيانة والترميم، فإذا قصر في ذلك كان مسئولاً عن الضرر الذي يصيب الغير بهذا التقصير، ولا يعفيه من المسئولية أن يكون المستأجر قد التزم قبله بأن يقوم بأعمال الترميم والصيانة اللازمة للعين المؤجرة، إذ على المالك إخلاء لمسئوليته إزاء الغير أن يتحقق من قيام المستأجر بما التزم به في هذا الشأن».

(ذات المبدأ طعن رقم ٥٨٦ لسنة ٣٨ق جلسة ١٩٦٨/٥/١٣)

---

(١) حل محلها الآن المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

٢ - عدم مبادرة شاغلي العين الصادر قرار أو حكم نهائي بهدمها إلى إخلائها في المدة المحددة في الحكم أو القرار (م١/٦٤ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

وتكون العقوبة على هذه الجريمة، الحبس إذا ترتب على عدم تنفيذ المالك لقرار صادر بالهدم الكلي أو الجزئي سقوط المبنى.

ولا يجوز للقاضي القضاء بالزام المالك في الجريمة الأولى أو الشاغل في الجريمة الثانية بتنفيذ القرار الهندسي خلال مدة معينة.

وفي هذا قضت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - بأن:

«القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، إذ نص في الفقرة الأولى من المادة ٦٠ منه عن أنه «مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بتوجيه وتنظيم أعمال البناء يجب على ذوي الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائي أو حكم المحكمة الصادر في شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقاً لأحكام هذا القانون، وذلك في المدة المحددة لتنفيذه» وفي المادة ٧٩ منه على أن «يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهرين ولا تزيد على سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه، أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المادتين ١/٦٠، ٦٤ من هذا القانون، فإذا ترتب على عدم تنفيذ المالك لقرار صادر بالهدم الكلي أو الجزئي سقوط المبنى، كانت العقوبة الحبس» فإنه يكون قد فرض عقوبة الحبس والغرامة أو إحدى هاتين العقوبتين - على حسب الأحوال - عن جريمة عدم تنفيذ القرار الهندسي الصادر من اللجنة أو المحكمة في شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة في المدة المحددة لتنفيذه، ولم يتضمن الإلزام بتنفيذ القرار الهندسي خلال مدة معينة، وإذ خالف الحكم المطعون فيه نص المادة ٧٩ المشار إليه وجرى في

قضائه بإلزام المطعون ضده بتنفيذ القرار الهندسى خلال شهر وعلى نفقته، فإنه يكون معيباً بما يوجب تصحيحه بإلغاء ما قضى به من هذا الإلزام».

(الطعن رقم ٤٥١٣ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٢/٢/١٠)

وهاتان الجريمتان من الجرائم المستمرة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«المقرر قانوناً أن التشريع الجديد يسرى على الجريمة المستمرة حتى لو كانت أحكامه أشد مما سبقه لاستمرار ارتكاب الجريمة فى ظل الأحكام الجديدة، وكان الفيصل فى التمييز بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة هو طبيعة الفعل المادى المكون للجريمة كما عرفه القانون، سواء أكان هذا الفعل إيجاباً أو سلباً، ارتكاباً أو تركاً، فإذا كانت الجريمة تتم وتنتهى بمجرد إتيان الفعل كانت وقتية، أما إذا استمرت الحالة الجنائية فترة من الزمن فتكون الجريمة مستمرة طوال هذه الفترة، والعبرة فى الاستمرار هنا هى تدخل إرادة الجانى فى الفعل المعاقب عليه تدخلاً متتابعاً متجدداً، ولا عبرة بالزمن الذى يسبق هذا الفعل فى التهيؤ لارتكابه والاستعداد لمقارفته أو بالزمن الذى يليه والذى تستمر فيه آثاره الجنائية فى أعقابه، لما كان ذلك، وكانت جريمة امتناع المطعون ضده عن تنفيذ القرار الهندسى تقوم على فعل سلبى يتوقف على تدخل إرادته تدخلاً متتابعاً ومتجدداً بتكوين فعل سلبى يتوقف عليه، ومن ثم فإنه يكون جريمة مستمرة تخضع ما بقى استمرارها لأحكام القانون اللاحق ولو كانت أحكامه أشد لما كان ذلك، وكان البين من وصف التهمة كما جاءت من مدونات الحكم المطعون فيه أن المتهم ظل ممتنعاً عن تنفيذ القرار الهندسى حتى ١٩٧٨/٦/٢٧ أى لما بعد سريان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعمول به فى اليوم التالى من تاريخ نشره فى ١٩٧٧/٩/٨، فإنه يتعين إعمال أحكام هذا القانون الأخير على الواقعة، وإذ كانت المادة ٧٩ منه تنص على معاقبة الامتناع عن تنفيذ القرار الهندسى بعقوبة الحبس الذى

لا يقل عن شهرين والغرامة التى لا تقل عن ١٠٠ جنيه أو إحداهما وكان الحكم المستأنف قد أوقع عقوبة الغرامة هذه فى حدها الأدنى ونزل عنها الحكم المطعون فيه مستنداً إلى نص المادة ٤٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الملغى، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه جزئياً وتصحيحه بتأييد الحكم المستأنف».

(طعن رقم ١٥١٢ لسنة ٥١ق - جلسة ١٩٨١/١١/٣)

٣٢٤ - العقوبة فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

ألغت المادة ١/٢٤ من هذا القانون عقوبة الحبس المنصوص عليها فى المادة، وأصبحت العقوبة قاصرة على الغرامة فقط.

(راجع فى التفصيل بند ٣١٨).

مادة (٨٠)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يعاقب على مخالفة أحكام المواد ١/٣، ٦٩، ١/٧٠، ٧١ بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تجاوز سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين.

ويحكم فضلاً عن ذلك في حالة مخالفة المادة ٦٩ بغرامة تعادل التكلفة التقديرية للوحدة المبيعة.

كما يحكم في حالة مخالفة أحكام المادتين ١/٣، ١/٧٠ بأن يرد المخالف للدولة مبلغاً يماثل ثمن المواد التي حصل عليها بالمخالفة لأحكام هاتين المادتين.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- ألغت المادة ١/٢٤ منه عقوبة الحبس المنصوص عليها بالمادة وأصبحت العقوبة الأصلية قاصرة على الغرامة فقط.

الشـــرح

٣٢٥ - الجرائم المعاقب عليها بمقتضى المادة:

١ - إفادة المرخص لهم في إقامة مبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو تيسير الحصول على مواد البناء. (م١/٣ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

وفضلاً عن توقيع العقوبة الجنائية المنصوص عليها بالمادة يقضي بإلزام المخالف بأن يرد للدولة مبلغاً يماثل ثمن المواد التي حصل عليها.

٢ - بيع المالك لوحدة أو وحدات من المبنى صدرت موافقة أو ترخيص البناء على أساس تأجيرها. (م٦٩ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

ويضاف إلى العقوبة المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة غرامة تعادل التكلفة التقديرية للوحدات المبيعة.

٣ - إفادة المرخص لهم بإقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التمليك من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء بالنسبة لما رخص لهم بإنشائه بقصد التمليك (م٧٠/١ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

ويضاف إلى العقوبة المنصوص عليها بالفقرة الأولى من المادة القضاء بإلزام المخالف بأن يرد للدولة مبلغاً يماثل ثمن المواد التى حصل عليها.

٤ - التعاقد على تمليك أو تأجير وحدات سكنية قبل العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو بعد العمل به والتراخى عمدا عن استكمال الوحدات المبيعة أو المؤجرة فى المواعيد المتفق عليها، أو تعمد تعطيل الانتفاع بها واستعمالها فيما أعدت له من أغراض (م٧١ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

٣٢٦ - *العقوبة فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١*:

ألغت المادة ١/٢٤ من هذا القانون عقوبة الحبس المنصوص عليها بالمادة وأصبحت العقوبة الأصلية قاصرة على الغرامة فقط (راجع فى التفصيل بند ٣١٨).

مادة (٨١)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يعـاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز للالمائة جنيه كل من يقوم عمداً بأى فعل من شأنه تهديد سلامة مبنى أو تعريضه للسقوط أو إتلافه كلياً أو جزئياً إذا كان ذلك بقصد التوصل إلى اعتباره آيلاً للسقوط.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- ألغت المادة ١/٢٤ منه عقوبة الحبس المنصوص عليها بالمادة وأصبحت العقوبة قاصرة على الغرامة فقط.

الشـــرح

٣٢٧ - اركان الجريمة المنصوص عليها بالمادة:

١ - القيام بأى فعل من شأنه تهديد سلامة مبنى أو تعريضه للسقوط أو اتلافه كلياً أو جزئياً.

٢ - أن يكون القيام بالفعل المذكور عمدياً، أما إذا كان ما بدر من الجاني وليد سبب خارج عن ارادته أو نتيجة اهمال منه فلا تقع الجريمة.

٣ - أن يكون القصد من القيام بهذا الفعل التوصل إلى اعتبار المبنى آيلاً للسقوط، أما إذا كان قصد الجاني من القيام بهذا الفعل شيئاً آخر، كأن يكون قد قصد منه تعلية المبنى مثلاً ولكنه أدى إلى تصدعه وتعرضه للسقوط، فان الجريمة لا تتوافر.

وعلة ايراد هذا النص ما لوحظ من أن بعض الملاك يعمـد إلى إتلاف المباني المؤجرة منهم عمداً وتعريضها للسقوط بقصد التخلص من المستأجرين بحجة أنها آيلة للسقوط وذلك لإعادة بنائها أو لبيع الأرض بثمن مرتفع[١].

(١) محمد عبدالرحيم عنبر طبعة ١٩٧٧ ص١٩٧.

والمحكمة الجنائية التى تنظر الدعوى، هى التى تتحقق من توافر شروط انطباق المادة سالفة الذكر، وذلك قبل القضاء بالعقوبة على الجانى.

٣٢٨ - العقوبة فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

ألغت المادة ١/٢٤ منه عقوبة الحبس المنصوص عليها بالمادة، وأصبحت العقوبة قاصرة على الغرامة فقط.

مادة (٨٢)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن ٥٠٠ جنيه ولا تجاوز ألفى جنيه، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من أجر مكاناً أو جزءاً منه أو باعه ولو بعقد غير مشهر، أو مكن آخر منه، وكان ذلك التأجير أو البيع أو التمكين على خلاف مقتضى عقد سابق، ولو غير مشهر، صادر منه أو من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم، ويفترض علم هؤلاء بالعقد السابق الصادر من أيهم.

ويعاقب بالعقوبة السابقة من يسبق إلى وضع يده، أو يشرع فى ذلك على خلاف مقتضى العقد السابق عليه، قبل استصدار حكم بأفضليته من القضاء المختص ويفترض علم هذا المتعرض بالتعاقد السابق إن كان زوجاً لمن تعاقد معه أو من مكنه، أو كان من أصوله أو فروعه أو من أقاربه أو أصهاره إلى الدرجة الرابعة.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

جاءت المادة (١/٢٣) منه معدلة لعقوبة تأجير الوحدة لأكثر من مستأجر أو بيعها لغير من تعاقد مع المالك على شرائها، إذ جعلتها عقوبة جريمة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات.

كما ألغت المادة ١/٢٤ عقوبة الحبس المنصوص عليها فى المادة بالنسبة لباقى الجرائم وأصبحت العقوبة قاصرة على الغرامة فقط.

الشــــرح

٣٢٩ - الجرائم المعاقب عليها بمقتضى المادة:

١ - تأجير مكان أو جزء منه أو بيعه ولو بعقد غير مشهر أو تمكين آخر منه، إذا كان التأجير أو البيع أو التمكين على خلاف مقتضى عقد سابق، ولو غير مشهر صادر من المؤجر أو المالك أو من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم.

ويفترض علم هؤلاء الأخيرين بالعقد الصادر من أيهم. وتجريم البيع أو الإيجار أو التمكين الوارد بالمادة يسرى على كافة الأماكن الخاضعة لأحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، سواء كانت معدة للسكنى أو معدة لغير أغراض السكنى[(١)].

ولكن لا يسرى التجريم على ما يأتى:

١ - الأراضى الفضاء:

وفى هذا قضت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - بأن:

«لما كان الحكم المطعون فيه قد طبق فى حق الطاعن المادة ٨٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وكانت قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة وآخرها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ثم القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لا تسرى على الأراضى الفضاء، وكان الحكم المطعون فيه قد أغفل بيان ماهية العقار الذى تقع به الحصة

---

(١) عكس ذلك نقض جنائى: طعن رقم ٣٥ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٥/٥/٩ فقد ذهب إلى أن: «حظر التصرف الوارد فى المادة ٨٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والأوامر العسكرية السابقة عليه، قاصر على بيع الأماكن المعدة للسكنى وكان بيع الأرض أكثر من مرة لا يكون جريمة النصب المنصوص عليها فى المادة ٣٣٦ من قانون العقوبات طالما أن الملكية كانت باقية للبائع وقت صدور هذه البيوع».
(هذا الحكم لم ينشر بمجموعة المكتب الفنى السنة ٣٦).

المبيعة بما ينفي عنه صفة الأرض الفضاء، وهو - في خصوص هذه الدعوى - بيان جوهري لما له من أثر في توافر العناصر القانونية للجريمة التي دين بها الطاعن، فإن الحكم يكون معيباً بالقصور الذي يعجز محكمة النقض عن بسط رقابتها على سلامة تطبيق القانون على واقعة الدعوى».

(طعن رقم ٦٥٩٠ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٣/٣/٢٩)

٢ - الحصة الشائعة في عقار: إذ يجب أن يكون العقار المبيع مكاناً معيناً أو جزءاً محدداً منه.

وفي هذا قضت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - بأن:

«المادة الأولى من أمر نائب الحاكم العسكري العام رقم ٤ لسنة ١٩٧٣ نصت على أنه «يعاقب بالعقوبة المقررة في المادة ٣٣٦ من قانون العقوبات كل من أجر مكاناً مبنياً أو جزءاً منه لأكثر من مستأجر عن نفس المدة، وكذلك كل من باع مثل هذا المكان لأكثر من شخص واحد. وتضاعف العقوبة إذا كان المؤجر أو البائع لا حق له في التأجير أو البيع ولم يكشف عن ذلك صراحة للمتصرف إليه، خاصة إذا كان زوجاً لصاحب الحق أو من أصوله أو فروعه أو كان من أقاربه أو أصهاره إلى الدرجة الرابعة متى كانت هذه الصفة سهلت له ارتكاب الفعل، وفي جميع هذه الحالات يجوز تحصيل قيمة الغرامة والتعويضات التي يحكم بها بالتنفيذ على العقار الذي جرى التصرف فيه أو في جزء منه» ، والنص في المادة ٨٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، قد جرى على أنه يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسمائة جنيه ولا تجاوز ألفي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من أجر مكاناً أو جزءاً منه أو باعه، ولو بعقد غير مشهر، أو مكن آخر منه، وكان ذلك التأجير أو البيع أو التمكين على خلاف مقتضى عقد سابق، ولو غير مشهر، صادر منه أو من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم، ويفترض علم هؤلاء

بالعقد السابق الصادر من أيهم. ويعاقب بالعقوبة السابقة من يسبق إلى وضع يده، أو يشرع فى ذلك على خلاف مقتضى العقد السابق عليه، قبل استصدار حكم بأفضليته من القضاء المختص، ويفترض علم هذا المعترض بالتعاقد السابق إذا كان زوجاً لمن تعاقد معه أو من مكنه، أو كان من أصوله أو فروعه أو من أقاربه أو أصهاره إلى الدرجة الرابعة». يدل على أن المناط فى قيام جريمة البيع على خلاف مقتضى عقد سابق - سواء وفقاً لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو الأمر العسكرى السالف الإشارة إليه هو أن يكون العقار المبيع مكاناً معيناً أو جزءاً محدداً منه مهيأ للانتفاع به فى الغرض الذى أعد من أجله، وهو ما تفصح عنه فى جلاء الدلالة اللغوية للفظة «مكان» التى جرت بها عبارة النصين المتقدمين، وإذ كان الأصل أنه يجب التحرز فى تفسير القوانين الجنائية بأن لا تحمل عبارتها أكثر مما تحتمل، وأنه متى كانت عبارة القانون واضحة فى الدلالة على مراد الشارع منها فإنه يتعين قصر تطبيقها على ما يتأدى مع صريح نص القانون الواجب تطبيقه، لما كان ذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه ومن أسباب الطعن ذاتها أن الدعوى الجنائية رفعت على المطعون ضدهما بوصف أن أولهما باع إلى الثانى حصتين شائعتين فى عقار سبق بيعهما إلى المدعى بالحق المدنى الطاعن، ولما كانت الحصة الشائعة مما لا ينطبق عليه قانوناً أو لغة وصف المكان إذ أنها لا تخول صاحبها قبل القسمة الحق فى مكان مفرز محدد، كما أنه إزاء صراحة نص القانون سالف الذكر، فإنه لا يجوز التوسع فى تفسير تعبير المكان ليشمل الحصة الشائعة، ومن ثم فإن صورة الدعوى بما تضمنته من إعادة بيع حصتين شائعتين فى عقار - لا تتوفر بها فى حق المطعون ضدهما أركان جريمة البيع لأكثر من شخص المسندة إليهما».

(طعن رقم ٦٦٤٢ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٤/٣/٢٢)

٣ - بيع المالك الوحدة المؤجرة لغير مستأجرها.

وفى هذا قضت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - بأن:

«الشارع قد أثم، بمقتضى نص الفقرة الأولى من المادة ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، أفعالاً ثلاثة هى تقاضى المالك بأية صورة من الصور أكثر من مقدم عن ذات الوحدة، وقيامه بتأجيرها لأكثر من مستأجر، وبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها، متوخياً بذلك منع المالك من التعامل أكثر من مرة فى ذات الوقت على الوحدة السكنية الواحدة توقياً لتعارض وتضارب المصالح بين المستأجرين أو المشترين وهو ما يمثل صورة من صور الاحتيال المؤثم قانوناً بنص المادة ٣٣٦ من قانون العقوبات، مما حدا بالشارع إلى معاقبة مرتكب تلك الأفعال بالعقوبة المقررة لجريمة النصب، فإن قيام المالك ببيع الوحدة المؤجرة لغير مستأجرها يكون بمنأى عن التأثيم، وهو ما يتسق مع حكمة النص ويتفق مع إجازة التصرفات القانونية غير المتعارضة، إذ لا تعارض بين بيع وإيجار، ولكل أحكامه التى ترتب التزامات متغايرة، ولا يمنع قيام أحد التصرفين من قيام الآخر».

(طعن رقم ٤٦٢٠ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٨٨/٢/٣)

وإذا كان المتصرف فى المكان أو فى جزء من المكان غير مالك له وليس له حق التصرف فيه فإنه يعاقب بعقوبة جريمة النصب.

وفى هذا قضت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - بأن:

«لا تتحقق جريمة النصب بطريق الاحتيال القائمة على التصرف فى مال ثابت ليس ملكاً للمتصرف ولا له حق التصرف فيه إلا باجتماع شرطين (الأول) أن يكون العقار المتصرف فيه غير مملوك للمتصرف، و(الثانى) ألا يكون للمتصرف حق التصرف فى ذلك العقار. ومن ثم فإنه يجب أن يعنى حكم الإدانة فى هذه الحالة ببيان ملكية المتهم للعقار الذى تصرف فيه، وما إذا كان له حق فى هذا التصرف من عدمه فإذا هو قصر فى هذا البيان - كما هو الحال فى الدعوى المطروحة - كان فى ذلك تفويت على محكمة

النقض لحقها فى مراقبة القانون على الواقعة الثابتة بالحكم، الأمر الذى يتعين معه نقض الحكم المطعون فيه والإحالة».

(طعن رقم ٨٧٢ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٧٩/١١/٨)

٢ - سبق المستأجر أو المشترى اللاحق للمكان أو جزء المكان، إلى وضع يده عليه أو شروعه فى ذلك على خلاف مقتضى العقد السابق قبل استصدار حكم بأفضليته من القضاء المختص.

ويفترض علم المتعرض بالتعاقد السابق إذا كان زوجاً لمن تعاقد معه أو من مكنه، أو كان من أصوله أو فروعه أو من أقاربه أو أصهاره إلى الدرجة الرابعة.

٣٣٠ - العقوبة فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

١ - نصت المادة ١/٢٣ على معاقبة المالك الذى يؤجر الوحدة لأكثر من مستأجر أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات.

(راجع فى التفصيل بند ٣١٨).

٢ - نصت المادة ١/٢٤ على إلغاء عقوبة الحبس المنصوص عليها فى المادة بالنسبة لباقى الجرائم وأصبحت العقوبة قاصرة على الغرامة فقط.

مادة (٨٣)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

لا تخل العقوبات الواردة فى هذا القانون بأية عقوبة أشد منصوص عليها فى أى قانون آخر.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى.

الشــــرح

٣٣١ - المقصود من النص:

مؤدى هذا النص أنه إذا كان يوجد وقت العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو وجد فى المستقبل قانون آخر (سواء قانون العقوبات أو أى قانون آخر) ينص على عقوبات أشد مما ورد فى هذا القانون، فان العقوبات الأشد هى التى توقع.

ويلاحظ أنه إذا صدر فى المستقبل قانون أشد فان هذا القانون يطبق على الوقائع التالية لسريانه، دون الوقائع السابق عليها عملاً بالمادة ٢/٥ من قانون العقوبات.

مادة (٨٤)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

تؤول حصيلة جميع الغرامات التى يقضى بها تنفيذاً لأحكام هذا القانون إلى صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى.

الشــــرح

٣٣٢ - دواعى هذا النص:

قصد من هذا النص دعم الاسكان الاقتصادى باعتبار أنه نوع الإسكان الذى تفيد منه الطبقات ذات الدخول المحدودة. وفى هذا، جاء بتقرير لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب أنه:

«هذا وقد وافقت اللجنة على المادة (٠٠) من المشروع التى تقضى بأيلولة حصيلة جميع الغرامات وفقاً له إلى صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى دعماً لهذا النوع من الاسكان الذى يفيد منه أبناء الشعب من ذوى الدخول الأقل».

٣٣٣ - إنشاء حساب خاص لتمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظات:

تقضى المادة الأولى من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ (المعدل) بانشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى على أن: «ينشأ صندوق يسمى صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى يتولى تمويل واقامة المساكن الاقتصادية ومدها بالمرافق اللازمة لها، وتكون له الشخصية الاعتبارية وتعتبر أمواله أموالاً عامة، ويتبع وزير الاسكان والتعمير.

وتحدد اللائحة التنفيذية القواعد التى تتبع فى إدارة الصندوق وتوجيه موارده للأغراض التى أنشئ من أجلها».

ولما صدر القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ باصدار قانون نظام الإدارة المحلية (المعدل) نص فى المادة ٣٦ منه على أن «... كما ينشأ بالمحافظة حساب خاص لتمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى على مستوى المحافظة تتكون موارده من .. الخ».

ومن ثم فإن حصيلة الغرامات التى يقضى بها تنفيذاً لأحكام القانون - على نحو ما سلف - تؤول إلى الحساب الخاص بكل محافظة.

الباب السادس

أحكام انتقالية وختامية

مادة (٨٥)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التى أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقاً للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى.

الشـــرح

٣٣٤ - انصراف النص إلى القواعد الاجرائية دون القواعد الموضوعية:

جرى النص على أن تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التى أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقاً للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه. والمقصود بهذه القواعد والاجراءات هى قواعد الاجراءات أى قواعد المرافعات وليس القواعد الموضوعية.

وهذا هو المستفاد من مجموعة مناقشات مجلس الشعب. فقد ذكر فيها تارة كلمة «القواعد» فقط وتارة عبارة «قاعدة اجرائية» وكانت كل الأمثلة التى ضربت تتعلق بقواعد اجرائية كالاختصاص وتشكيل المحكمة من حيث الحاق مهندس بها أو عدمه، وقصر الطعن بالاستئناف فى حكم المحكمة الابتدائية الصادر فى الطعن فى قرار تحديد الأجرة على حالة الخطأ فى تطبيق القانون دون غيرها، وجعل حكمها نهائياً غير قابل لأى طعن.

والقول بسريان حكم المادة على القواعد الموضوعية لا يتفق مع طبيعة القواعد الموضوعية الواردة فى القانون وكونها آمرة تتعلق بالنظام العام وواجبة

النفاذ فوراً حتى على العلاقات السابقة على صدور القانون، وعلى الدعاوى القائمة بشأنها وقت صدورها[١].

وقد أخذت بهذا النظر محكمة النقض فى العديد من أحكامها.

ونعرض فى البند التالى لبعض الأحكام الصادرة من محكمة النقض فى هذا الشأن.

٣٣٥ - قضاء محكمة النقض:

١ - «ولا ينال من ذلك ما نصت عليه المادة ٨٥ من القانون الحالى رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بأن «تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التى أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقاً للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه» وأن هذا يفيد استمرار القانون السابق فى التطبيق بالنسبة للمنازعات التى رفعت بها دعاوى قبل نفاذ القانون الحالى، لأن النص فى هذه المادة على سريان القواعد والاجراءات المعمول بها قبل نفاذ القانون الجديد على ما كان قد رفع من دعاوى قبل ذلك لا ينصرف إلى الأحكام الموضوعية التى احتواها القانون المذكور وهو ما أفصحت عنه المناقشات البرلمانية فى هذا الشأن.. الخ».

(طعن رقم ١٢١٨ لسنة ٤٩ق ١٩٨٠/٢/٢٧ - طعن ٧٢٢ لسنة ٤٨ق ١٩٨١/١/٢٤ - طعن ٨٣ لسنة ٥٠ق ١٩٨١/١/١٧ - طعن ٣٢٩ لسنة ٤٨ق ١٩٨٢/٤/٢٩)

٢ - «من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن القانون يسرى على الوقائع التى تنشأ بعد نفاذه إلا إذا كان قد استحدث أحكاماً متعلقة بالنظام العام أفرغتها نصوص آمرة فانها تسرى بأثر فورى على المراكز القانونية القائمة وقت العمل به ولو كانت ناشئة قبله وكان ما تنظمه قوانين ايجار الأماكن من أحكام خاصة بالاخلاء هى مما يتعلق بالنظام العام، وكانت

(١) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ١٩٨٣ ص٦٤٥ وما بعدها - الدكتور أحمد أبو الوفا التعليق على النصوص الاجرائية فى قانون ايجار الأماكن ص٢٨٤ وما بعدها.

المادة ٣١جـ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المقابلة للمادة ٢٣ جـ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - قد استحدثت حكماً جديداً بما نصت عليه من جواز الاخلاء إذا استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة أو المتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر أو باستعماله في غير الأغراض المؤجر من أجلها، فان هذا النص يكون هو الواجب التطبيق على واقعة الدعوى الماثلة».

(طعن ٥٠ لسنة ٥٠ق ١٩٨٠/١٢/١٣ - ذات المبدأ طعن ٤٠٢ لسنة ٥٠ق ١٩٨١/٢/٧ - طعن ٢٠٤ لسنة ٥٢ق ١٩٨٢/١٢/٢٠ (غير منشور) - طعن ٤٣٧ لسنة ٥٢ق ١٩٨٣/٢/٢٨ (غير منشور) أوردناها جميعاً بالجزءالثانى بند ٢٦٢)

٣ - «النص في المادة ٨٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن «تستمر المحاكم في نظر الدعاوى التى أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقاً للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه» يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- عى استمرار القانون السابق في التطبيق بالنسبة للمنازعات التى رفعت بها دعاوى قبل نفاذ القانون الحالى، لأن النص في هذه المادة على سريان القواعد والاجراءات المعمول بها قبل نفاذ القانون الجديد على ما كان قد رفع من دعاوى قبل ذلك، لا ينصرف إلى الأحكام الموضوعية التى احتواها القانون وهو ما أفصحت عنه المناقشات البرلمانية في هذا الشأن، واذ جاءت صياغة المادة ٨٥ سالفة البيان عامة مطلقة تشمل الاجراءات وما يتعلق بالاختصاص وبالمواعيد وطرق الطعن في الأحكام فانه لا يجوز قصر نطاقها على مرحلة نظر الدعوى أمام محكمة أول درجة دون محكمة الاستئناف إذ في ذلك تخصيص لعمومها وتقييد لاطلاقها بغير مخصص، وترتيباً على ما تقدم فان حكم تلك المادة يسرى على الدعاوى التى تكون قد أقيمت قبل نفاذ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بمراحلها المختلفة مادام القانون الجديد قد أدركها، ولما كان الثابت من أوراق الطعن أن الطاعن أقام دعواه رقم ... مدنى

كلى شمال القاهرة فى ١٦ نوفمبر ١٩٧٦ أى فى ظل العمل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى كان يجيز الطعن فى الأحكام طبقاً للقواعد العامة وقبل نفاذ القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمعمول به اعتباراً من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ وقد أدرك هذا القانون الأخير الدعوى قبل الفصل فيها وكذلك الاستئناف المرفوع عن الحكم الصادر فيها، فانه يتعين تطبيق القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وذلك اعمالاً لحكم المادة ٨٥ سالفة البيان، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف لانتفاء الخطأ فى تطبيق القانون فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يستوجب نقضه».

(طعن ٧٢٢ لسنة ٤٨ق ١٩٨١/١/٢٤ - راجع أيضاً طعن ٨٣ لسنة ٥٠ق ١٩٨١/١/١٧ منشور بالجزء الأول بند ٣٨٩)

٤ - (... ذلك أنه ولئن كان الأصل أن الأحكام تخضع من حيث جواز الطعن فيها أو عدم جوازه للقانون السارى وقت صدورها طبقاً للمادة الأولى من قانون المرافعات، إلا أن المادة ٨٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أوردت حكماً انتقالياً مؤداه أن الدعاوى التى أقيمت قبل العمل به تخضع للقواعد والاجراءات الواردة فى القانون الذى أقيمت فى ظله ولو أدركها القانون المذكور، وإذ جاءت عبارة «القواعد الإجراءات» فى صيغة عامة مطلقة فلا محل لتقييدها وتخصيصها باجراء دون آخر أو بمرحلة من النزاع دون أخرى، ومن ثم تتسع لتشمل كافة الاجراءات والقواعد الاجرائية بما فيها القواعد المنظمة لطرق الطعن فى الأحكام فتسرى فى كافة مراحل الدعوى ولما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن أقام دعواه ابتداء أمام محكمة الاسكندرية الابتدائية بتاريخ ١٩٧٣/٥/٧ فى ظل القانون السابق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى كان يجيز الطعن فى الأحكام طبقاً للقواعد العامة، فان حكم هذا القانون يكون هو الواجب التطبيق على الدعوى من حيث جواز الطعن فى

الحكم بالنقض على الرغم من نفاذ القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى ١٩٧٧/٩/٩ وقبل صدور الحكم المطعون فيه فى ١٩٧٨/١٢/٢٩».

(طعن رقم ٣٢٩ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٢/٤/٢٩)

٥ - «... لما كان ذلك، فإن هذا النص المستحدث يكون متعلقاً بالنظام العام ويسرى بأثر فورى على المراكز القانونية القائمة وقت نفاذه ولو كانت ناشئة قبله طالما لم تستقر بعد بصدور حكم نهائى فيها. وإذ كانت آثار المركز القانونى الذى يتمتع به المطعون ضده الأول طبقا لنص المادة ٢/٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ويخوله حق اخلاء الطاعن لعدم سداده الفوائد قد أدركها القانون الجديد ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل أن تتحقق تلك الآثار وتستقر فعلا بصدور حكم نهائى فى النزاع بما مؤداه عدم جواز الحكم بالاخلاء استنادا إلى عدم سداد الفوائد».

(طعن ٧٥٤ لسنة ٤٦ ق ١٩٨٢/٢/١٧)

٦ - المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الأصل أن تسرى أحكام القانون بأثر فورى مباشر على المراكز القانونية التى تتكون بعد نفاذه سواء فى نشأتها أو فى انتاجها لآثارها أو فى انقضائها وهو لايسرى على الماضى ذلك أن المراكز القانونية التى نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد تخضع للقانون القديم الذى حصلت فى ظله أما المراكز القانونية التى تنشأ وتكتمل فى ظل القانون القديم وتتراخى بعض آثارها حتى صدور القانون الجديد فان القانون القديم هو الذى يحكم القواعد والآثار التى تحققت فى ظله أما القانون الجديد فيسرى على تلك التى تتم بعد نفاذه فيما عدا القواعد الآمرة فيطبق القانون الجديد الذى استحدثها فور صدوره على ما لم يكن قد اكتمل من عناصرها وكذا الآثار التى يتراخى تنفيذها حتى يدركها القانون الجديد).

(طعن ٥١٤ لسنة ٤٩ق ١٩٨٤/٥/٩ - لم ينشر)

٧ - «النص فى المادة ٨٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التى أقيست قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه» يدل - وعلى ماجرى عليه قضاء هذه المحكمة - أن النص فى هذه المادة على سريان القواعد والاجراءات المعمول بها قبل نفاذ القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف الذكر، على ما كان قد رفع من دعاوى قبل ذلك، لاينصرف إلى الأحكام الموضوعية التى تضمنها هذا القانون».

(طعن ٧٩٩ لسنة ٤٩ق ١٩٨٤/١٢/٢٧ - لم ينشر)

٨ - «لما كان الحكم المطعون فيه قد حصل بمدوناته توافر شروط المادة ٤٦ من القانون الأخير فى واقعة النزاع، وكان النص فى المادة ٨٥ منه على أن «تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التى أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه» لاينصرف - على ماهو مقرر فى قضاء هذه المحكمة - إلى الاحكام الموضوعية المنصوص عليها فيه، فان تطبيق الحكم المطعون فيه للمادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى الدعوى يكون صحيحا ويكون النعى عليه فى هذا الخصوص على غير أساس».

(طعن رقم ٨٢٦ لسنة ٤٩ق ١٠ يناير١٩٨٥ - لم ينشر)

(راجع أيضا الأحكام المنشورة بالجزء الثانى بند ٢٦٢)

مـــادة (٨٦)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يلغى القـانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وأوامـر نائب الحكم العسكرى العام رقما ٤، ٥ لسنة ١٩٧٦ ورقم ٥ لسنة ١٩٧٧، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المـادة كما هى.

الشــــرح

٣٣٦ - ورود استثناء على هذا النص:

نصـت المـادة على الغاء القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، الا أنه قد ورد استثناء على هذا الالغاء فى المـادة التاسعة من القانون التى جرت على أن: «يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقـانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٦٩٢ بتحديد ايجار الأماكن والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض ايجار الأماكن والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منهـا) .

وعلى ذلك فان الأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها المنصوص عليها فى قوانين ايجار الأماكن السابقة والمشار اليها بالنص، تظل معمولا بها فى نطاق سريانها وذلك استثناء من نص المـادة ٨٦.

وقد أفصح عن ذلك تقرير لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب اذ جاء به:

«ووافقت اللجنة على المادة (٨٦) من المشروع الخاصة بالغاء التشريعات القائمة وتنوه اللجنة الى أن الغاء هذه التشريعات يكون في حدود حكم المادة (٩) من المشروع التى تقضى باستمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها فى كافة القوانين السابقة ذات الصبغة الايجارية وذلك حفاظا على الأوضاع التى استقرت ولعدم زعزعة مراكز المستأجرين التى نشأت فى ظل هذه القوانين والمكاسب التى حصلوا عليها نتيجة لها».

وقد عرضنا لأحكام هذا الاستثناء تفصيلا فى الجزء الأول فى شرح المادة(٩).

مـــادة (٨٧)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٨٧٧

يصدر وزير الاسكان والتعمير اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به.

الشـــرح

- راجع ما جاء ببنـد ٣٣ عن قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى.

مـــــادة (٨٨)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

الشـــــرح

٣٢٧ - تاريخ العمل بالقانون:

نشر القانون بالجريدة الرسمية العدد ٣٦ بتاريخ ١٩٧٧/٩/٨ وعمل به من اليوم التالى لتاريخ النشر أى من ١٩٧٧/٩/٩ .

القسم الثانى

شرح القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦[١]

بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ٤ مكرر (أ) بتاريخ ١٩٩٦/١/٣٠.

(المادة الأولى)

لاتسرى أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها، ولا على الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهى بعده لأى سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون[1] .

---

(١) وهذا النص يطابق النص الوارد بمشروع الحكومة مع خلاف لفظى بسيط فقد جاء النص الوارد بمشروع الحكومة كالآتى:

«لاتسرى أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها، ولا على الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل صدور هذا القانون أو تنتهى بعد صدوره لأى سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها».

وكانت اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب قد عدلته على النحو التالى:

«اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون تسرى على عقود الإيجار التى تبرم لأغراض السكنى أو لغير ذلك من الأغراض أحكام عقد الإيجار المنصوص عليه فى القانون المدنى».

وقد عدل بمجلس الشعب على النحو الماثل.

الشرح

٣٣٨- استبعاد الأماكن المذكورة بالمادة من الخضوع لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وقوانين إيجار الأماكن الصادرة قبلهما:

نصت المادة على أن لاتسرى أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، على الأماكن المنصوص عليها فيها، والتى سنعرض لها.

وقد ورد النص عاماً بعدم سريان أحكام القانونين المذكورين على الأماكن المنصوص عليها فيه، ومن ثم لايجوز تخصيصه بغير مخصص، ويتعين القول بعدم سريان كافة أحكام القانونين المذكورين على الأماكن المنصوص عليها بالمادة، سواء تعلقت بالإيجار أم بهدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها، أم فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة أم فى شأن تمليك العقارات. وقد أكد ذلك نص المادة الثانية من القانون بنصها على تطبيق أحكام القانون المدنى على هذه الأماكن فى شأن تأجيرها أو فى شأن استغلالها أو التصرف فيها.

(يرجع فى تعريف "الأماكن" المنصوص عليها بالمادة إلى تعريف الأماكن التى تخضع لقوانين إيجار الأماكن كافة -راجع الجزء الأول بند ١)

والنص يسرى على الأماكن الخالية والمفروشة على السواء، سواء كانت معدة للسكنى أم لغير ذلك من الأغراض، فيسرى على المكاتب والمحال والعيادات....الخ.

كما يسرى النص على أجزاء الأماكن[١]

أما القوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبل القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فهى الآن لاتسرى على الأماكن الخاضعة لها إلا فى نطاق الأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها.

فقد نصت المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أن: «يستمر العمل بالأحكام المحددة الأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجار الأماكن والقوانين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها».

ونصت المادة التاسعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن: «يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقرة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥

---

(١) وقد اقترح العضو عبد الرحمن الريس أثناء مناقشة المادة بمجلس الشعب إضافة عبارة «أجزاء الأماكن» إلى المادة، إلا أن مجلس الشعب لم يوافق على هذا الاقتراح.

(مضبطة المجلس الطبعة المؤقتة- الجلسة (١٥) بتاريخ ١٩٩٦/١/٣٠ ص ٢٥، ٢٧).

فى شأن تخفيض إيجار الأماكن والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها».

٣٣٩- الأماكن التى لاتسرى عليها أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وقوانين إيجار الأماكن الصادرة قبلهما:

(أ)- الأماكن التى لم يسبق تأجيرها قبل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦:

يقصد بهذه الأماكن، كافة الأماكن التى لم يسبق تأجيرها لأى فترة طالت أو قصرت، وظلت هكذا حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

ولا اعتبار فى هذا الشأن بتاريخ الترخيص بإقامة المكان أو بتاريخ إقامته[١].

ويدخل فى هذا الأماكن، الأماكن التى تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ لأنها- بداهة- لاتكون قد أجرت قبل العمل به.

وإذا كانت هذه الأماكن قد أجرت بموجب عقد إيجار صورى أو بعقد إيجار باطل كاستئجار مكان لإدارته للعب القمار أو للدعارة، أو بعقد إيجار قابل للإبطال فإنها تعتبر فى حكم الأماكن غير المؤجرة.

غير أنه لاينال مما تقدم، أن تكون الأماكن السابقة قد شغلت بموجب عقد آخر غير عقد الإيجار، كأن يكون المكان قد شغل بهبة انتفاع أو اتفاق بين بائع العقار ومشتريه يتضمن شرطاً باحتفاظ البائع بالانتفاع بالمكان مدة معينة، أو على سبيل العارية، أو بموجب ترخيص إدارى، أو بسبب العمل.

---

(١) تصريح العضو محمد محمد الجويلى أثناء مناقشة المادة بمجلس الشعب- مضبطة الجلسة (١٥) بتاريخ ١٩٩٦/١/٣٠ ص ٢٠.

(ب)- الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ لأى سبب من الأسباب:

المقصود بهذه الأماكن، تلك التى سبق تأجيرها قبل العمل بالقانون رقم٤ لسنة ١٩٩٦ ، أيا كان تاريخ تأجيرها أو المدة التى استمر فيها الإيجار، ثم انتهى إيجارها لأى سبب من الأسباب. فالنص لايعنى بأسباب انتهاء الإيجار، فيستوى أن يكون سبب انتهائه هو تنازل المستأجر عن الإيجار أو إخلاء المستأجر لتوافر أحد الأسباب التى تبرر إخلاء المستأجر من المكان المؤجر طبقاً لأحكام القانون.

ويشترط أن تظل هذه الأماكن غير مؤجرة حتى تاريخ العمل بالقانون المذكور.

(جـ)- الأماكن التى تنتهى عقود إيجارها بعد العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ لأى سبب من الأسباب:

يقصد بهذه الأماكن، تلك التى كانت مؤجرة قبل العمل رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ أيا كان تاريخ تأجيرها، ثم تنتهى عقود إيجارها بعد العمل به لأى سبب من الأسباب، بالتفصيل الذى ذكرناه فى الأماكن رقم (ب).

٣٤٠- اشتراط ألا يكون لأحد حق البقاء طبقا للقانون فى الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، أو تنتهى عقود إيجارها بعد العمل به:

اشترطت المادة لعدم سريان أحكام القانونين رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ، أو تنتهى عقود إيجارها بعد العمل به، ألا يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون.

وهى تعنى أن يكون الإيجار قد انتهى بالنسبة للمستأجر الأصلى ولمن استمر لصالحه عقد الإيجار.

ويستوى أن يكون حق البقاء فى المكان بموجب أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، أو بمقتضى أحكام قانون آخر من القوانين الخاصة[١] .

ومن الأمثلة على أحقية الغير فى البقاء بالمكان طبقا للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ما تنص عليه الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من هذا القانون على أن: «مع عدم الإخلال بحكم المادة (٨) من هذا القانون لاينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أومدة شغله للمسكن أيهما أقل»[٢] .

وما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة ٢٩ سالفة الذكر (مستبدلة بالمادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧) من أنه:

---

(١) وفى هذا صرح الدكتور فتحى سرور رئيس مجلس الشعب حال مناقشة المادة بأن: «كما تضاف عبارة «طبقا للقانون» فى آخر المادة حتى يشمل أى قانون سواء القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو أى قانون آخر من القوانين الخاصة»- مضبطة المجلس الجلسة (١٥) بتاريخ ١٩٩٦/١/٣٠ ص ٢٦.

(٢) وبعد صدور أحكام المحكمة الدستورية العليا فى القضايا رقم ٦ لسنة ٩ قضائية «دستورية» بجلسة ١٩٩٥/٣/١٨، رقم ٣ لسنة ١٨ قضائية «دستورية» بجلسة ٤ يناير سنة ١٩٩٧، رقم ١١٦ لسنة ١٨ قضائية «دستورية» بجلسة ١٩٩٧/٨/٢ أصبح الإيجار لايستمر بوفاة المستأجر أو تركه العين إلا لصالح زوجه أو أولاده أو أى من والديه، ولصالح أقاربه نسبا حتى الدرجة الثالثة فى حالة ترك المستأجر العين وهذه الأحكام تسرى بأثر رجعى(راجع فى التفصيل الجزء الثانى بند ١٢).

« فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أومهنى أو حرفى، فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد، أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ، يستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم».

فهذا النص يسرى بأثر رجعى من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (م ٥ من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧).

ومن الأمثلة على أحقية الغير فى البقاء بالمكان طبقا للقوانين الخاصة، ما تنص عليه المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية من أنه: «لاينتهى عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال..... الخ».

(راجع فى التفصيل الجزء الثانى بند ٤٦).

(المادة الثانية)

تطبق أحكام القانون المدنى فى شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها فى المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة أو فى شأن استغلالها أو التصرف فيها.

الشرح

٣٤١- تطبيق أحكام القانون المدني علي الأماكن المنصوص عليها بالمادة الأولي من القانون:

بعد أن استبعدت المادة الأولى من القانون الأماكن المنصوص عليها فيها- والتى أوضحناها فيما تقدم- من الخضوع لأحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما نصت المادة الثانية على أن تطبق أحكام المدنى فى شأن تأجير هذه الأماكن، سواء أكانت خالية أم مفروشة أو فى شأن استغلالها أو التصرف فيها.

وعلى ذلك تكون هذه المادة قد أخضعت تأجير هذه الأماكن واستغلالها والتصرف فيها لأحكام الشريعة العامة أى لأحكام التقنين المدنى، ونأت بها عن دائرة تطبيق أحكام قوانين الإيجارات الاستثنائية، فأصبحت لاتخضع لأى حكم من الأحكام المنصوص عليها فى هذه القوانين. ويحكم إيجار هذه الأماكن أحكام الإيجار المنصوص عليها فى التقنين المدنى والواردة بالكتاب الثانى- الباب الثانى- الفصل الأول (المواد من ٥٥٨- ٦٠٩).

وهذه المواد تنظم أركان الإيجار وآثاره ومن بينها التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن، وانتهاء الإيجار وموت المستأجر أو إعساره.

ونحيل فى دارسة الأحكام الخاصة بعقد الإيجار فى التقنين المدنى إلى

مؤلفات التقنين المدنى، وقد أصدرنا فى هذه الموضوع مؤلفنا (عقد الإيجار فى التقنين المدنى الجديد- الطبعة الثالثة ١٩٩٨)

وتكتفى هنا بالإشارة إلى آثار تطبيق أحكام التقنين المدنى على تأجير الأماكن المذكورة واستغلالها والتصرف فيها فى بعض المسائل.

٣٤٢- الآثار التي تترتب علي تطبيق أحكام التقنين المدني علي تأجير الأماكن المنصوص عليها بالمادة الأولي من القانون واستغلالها والتصرف فيها في بعض المسائل:

١- أجرة المكان:

تخضع أجرة المكان لاتفاق المتعاقدين، دون أن تكون مقيدة بحد أقصى.

وقد نصت المادة ٥٦٢ مدنى على أنه: «إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها، أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة، وجب اعتبار أجرة المثل».

وعلى ذلك لم يعد للجان تقدير الأجرة ثمة اختصاص فى مجال تقدير الأجرة.

٢- مدة الإيجار:

تخضع مدة إيجار المكان للمدة التى يتفق عليها الطرفان عملاً بالمادة ٥٥٨مدنى التى تنص على أن: «الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم» ،وعملا بالمادة ٥٩٨ مدنى التى تقضى بأن: «ينتهى الإيجار بانتهاء المدة المعينة فى العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء».

أما إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة، اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة، وينتهى

بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ مدنى.وليس ثمة قيود على الحد الأقصى لمدة الإيجار سوى ألا يكون مؤبدا.

(راجع فى عقد الإيجار المؤبد مؤلفنا عقد الإيجار فى التقنين المدنى الجديد).

٣- المالك المنزوعة منه ملكية ما يشغله:

رأينا أن الفقرة الأولى من المادة السادسة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنص على أن: « يعد فى حكم المستأجر فى تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار» . فإذا نزعت ملكية العقار بطريق التنفيذ الجبرى، ظل المالك المنزوعة ملكيته شاغلا لهذا العقار، وتسرى على العلاقة بين الدائن والمالك أحكام الباب الأول من القانون.

وهذا الحكم- كما قدمنا- استثناء من القواعد العامة فلا مثيل له فى التقنين المدنى، ومن ثم فإنه طبقا للقواعد العامة يترتب على نزع ملكية العقار بطريق التنفيذ الجبرى أن يصبح المالك شاغلا له بلا سند ويحق للدائن طلب طرده، ويجوز له اللجوء إلى القضاء المستعجل إذا توافر شرطا اختصاصه وهما الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق.

٤- الأماكن الصادرة بشأنها قرارات استيلاء:

رأينا سلفا أن الفقرة الثانية من المادة السادسة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنص على أن: « وتعتبر الأماكن الصادرة فى شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها» .

وهذا الحكم استثناء من القواعد العامة، التى من مقتضاها رضائية عقد الإيجار، إذ تجعل هذه الفقرة الأماكن المستولى عليها جبرا عن مالكها مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها رغم انعدام رضاء المالك.

وعلى ذلك فإن الأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الصادر فى شأنها قرارات استيلاء لشغلها لايجوز اعتبارها مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها. وإنما تكون العلاقة بين الجهة التى تم الاستيلاء لصالها والمالك خاضعة لقواعد القانون الإدارى.

٥- أولوية العامل المنقول فى استئجار المسكن الذى كان يشغله سلفه

قدمنا أن المادة ١/٧، ٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنص على أن:

«للعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر فى ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره فى استئجار المسكن الذى كان يشغله هذا العامل إذا قام بإعلان المؤجر فى مدى أسبوعين على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته فى ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول على أن يعزز ذلك عن طريق الجهة التى يعمل بها المتبادلان ويحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة». وهذه المادة لاتسرى على الأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، إذ لم يرد بالتقنين المدنى نص مماثل.

والحكم الوارد بالمادة يناقض قاعدة رضائية عقد الإيجار المنصوص عليها فى التقنين المدنى.

٦- تبادل الوحدات السكنية:

ذكرنا فى مؤلفنا (إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق) أن المادة السابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصت فى فقرتها الثالثة على أن: «وفى البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك فى البلاد وبين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التى يحددها قرار من وزير الإسكان والتعمير»- ويتم التبادل بأن يحرر المستأجران راغبا التبادل (٥) نسخ من النموذج الخاص بذلك والمرافق للائحة التنفيذية للقانون، ويحظر المستأجران كلا من ملاك العقارين المراد

التبادل فيها بنسخة من هذا النموذج موقع عليها منها ومرفق به المستندات الدالة على صحة ما يتضمنه من بيانات وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، وعلى كل من الملاك خلال ثلاثين يوما من تاريخ إخطاره برغبة المستأجرين إبلاغهما بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول برأيه في طلباتهم، ويعتبر انقضاء هذه المدة دون رد من المالك بمثابة رفض منه للتبادل (م٥ من اللائحة التنفيذية)، ويتنازل كل من المستأجرين راغبي التبادل عن عقد الإيجار الخاص به للمستأجر الآخر وذلك بعد رضاء الملاك أو صدور حكم من القضاء بالتبادل ويخطر كل منهما الملاك بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ويلتزم كل من الملاك خلال خمسة أيام من تاريخ إخطاره بهذا التنازل بتسليم عقد إيجار محرر منه للمستأجر الذى تم التنازل إليه بذات شروط عقد المستأجر المتنازل (م٦ من اللائحة التنفيذية)، وفى حالة توافر الشروط اللازمة للتبادل ورفض بعض الملاك أو كلهم صراحة أو ضمنا لإجرائه يقوم الحكم الصادر لصالح المستأجرين مقام العقد اللازم لإثبات التبادل طبقا لأحكام المادة السابقة (م٧ من اللائحة التنفيذية).

والإجراءات سالفة الذكر هى واجبة الإتباع إذا كان المسكنان محل التبادل يخضعان لأحكام قانون إيجار الأماكن.

أما إذا كان المسكنان يخضعان لأحكام التقنين المدنى، فليست هناك قواعد خاصة بهذا التقنين لتبادل الوحدات السكنية غير أنه لما كان التبادل ينطوى على تنازل كل من المستأجرين عن إيجار وحدته للآخر فإنه يخضع لحكم المادة ٥٩٣ مدنى والتى تقضى بأن: «للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه مالم يقض الاتفاق بغير ذلك».

وعلى ذلك إذا كان المستأجران غير ممنوعين من التنازل عن الإيجار بمقتضى اتفاق مع المؤجر- كان لهما إجراء التبادل دون الحصول على موافقة المؤجر.

أما إذا كان أحدهما ممنوعا من التنازل عن الإيجار فإنه يشترط لإجراء التبادل موافقة المؤجر له على التنازل عن الإيجار للمستأجر الآخر الذى سيحل محله فى الوحدة السكنية.

أما إذا كان أحد المسكنين خاضعا لقانون إيجار الأماكن بينما يخضع المسكن الآخر للقانون المدنى، فإنه يجب توافر الشروط التى نص عليها قانون إيجار الأماكن بالنسبة للمسكن الخاضع له فلا يجوز للمستأجر إجراء التبادل مالم تتوافر هذه الشروط التى من بينها رضاء المالك، أما بالنسبة للمسكن الذى يخضع للتقنين المدنى فيكفى لإجراء التبادل عليه ألا يكون المستأجر ممنوعا من التنازل عن الإيجار.

وإذا كان المسكنان المتبادل عليهما خاضعين لقانون إيجار الأماكن فإنهما يظلان خاضعين لأحكام هذا القانون إذا تم التبادل بعد العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ لأن التبادل لاينشىء علاقة إيجارية جديدة، وإنما يحل المتنازل إليه محل المتنازل فى كافة الحقوق والالتزامات التى يرتبها العقد الصادر إلى المتنازل مع بقاء التعاقد الذى ربط بين المؤجر وبين المتنازل قائما فى مواجهة المتنازل إليه مقيدا بكافة آثاره وشروطه وبأحكام القانون الذى يسرى على عقد الإيجار الأصلى المبرم بين المؤجر والمتنازل[١].

إلا أنه أثناء الطبع- صدر حكم المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ٧١ لسنة ١٩ قضائية «دستورية» بتاريخ ١٩٩٧/١٠/٤ (منشور بالجريدة الرسمية- العدد ٤٢ فى ١٩٩٧/١٠/١٦ (منشور بالجريدة الرسمية العدد٤٢ فى ١٩٩٧/١٠/١٦)[٢] يقضى بـ:

(١) المستشار عزت حنوره- البحث المشار إليه.

(٢) الحكم منشور بنهاية الشرح.

« أولا : بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ثانياً: بسقوط أحكام اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادرة بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ ، وذلك فى مجال تطبيقها بالنسبة إلى تبادل الوحدات السكنية.

ثالثا : بإلزام الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة» .

وقد أوضحنا فى الجزء الأول من الكتاب أن أحكام المحكمة الدستورية العليا لاتسرى بالنسبة للمستقبل فحسب، وإنما تسرى على الوقائع والعلاقات السابقة على صدور الحكم أى تسرى بأثر رجعى، على أن يستثنى من هذا الأثر الرجعى الحقوق والمراكز التى تكون قد استقرت عند صدوره بحكم حاز قوة الأمر المقضى (أى بحكم نهائى)[1] أو بانقضاء مدة تقادم.

غير أنه إذا كان التبادل قد تم بموافقة مالكى المسكنين- دون حكم من القضاء- وتبين من ظروف هذا التبادل أن موافقة المالكين عليه صادرة عن رضاءمنهما وليس انصياعا لحكم القانون واللائحة التنفيذية، فإن ذلك يعد إجازة منهما لتنازل المستأجرين عن الإيجار، ومن ثم يظل هذا التبادل ساريا، ولكن لايعمل بحكم الفقرة الثانية من المادة ٤ من اللائحة التنفيذية التى تقضى بأن يبقى المستأجران ضامنين متضامنين كل منهما للآخر فى جميع الالتزامات المالية الناشئة عن عقد الإيجار فى مواجهة الملاك لمدة سنتين من تاريخ إتمام التبادل.

وننشر الحكم سالف الذكر فيما يلى:

---

(١)نقض طعن ٩٣٧ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٢/٢/١٢- فتوى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة رقم ١٤٢/٧/٧ جلسة ١٩٩٠/٦/٦)- أما المحكمة الدستورية العليا فتتطلب أن يكون الحكم باتا (الحكم الصادر بتاريخ ١٩٩٦/١١/٣٠ فى القضية رقم ٢٢ لسنة ١٨ ق «دستورية» .

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٤ أكتوبر سنة ١٩٩٧م الموافق ٢ جمادى الآخرة سنة ١٤١٨هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر.......... رئيس المحكمة

وعضوية السادة المستشارين: عبد الرحمن نصير والدكتور/ عبد المجيد فياض وماهر أحمد البحيرى ومحمد على سيف الدين وعدلى محمود منصور ومحمد عبد القادر عبدالله.

وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفى على جبالى... رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد/ حمدى أنور صابر...... أمين السر

أصدرت الحكم الآتي:

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٧١ لسنة ١٩ قضائية «دستورية».

المقامة من:

السيد/ إسماعيل أحمد إسماعيل.

ضد:

١- السيد/ رئيس الجمهورية وآخرين.

٢- السيد/ رئيس مجلس الوزراء.

٣- السيد/ أحمد عبد المالك عبد الله.

٤- السيدة درية عواد عبد الغنى.

٥- السيد/ هشام سمير فهمى سلمان.

٦- السيد/ سيد إبراهيم كوسبر.

٧- السيدة/ حكمت إبراهيم سيد كوسبر.

٨- السيدة/ نظلة إبراهيم سيد كوسبر.

٩- السيد/ حمد إبراهيم سيد كوسبر.

١٠- السيد/ عبد الحميد إبراهيم سيد كوسبر.

١١- السيدة/ ملكة إبراهيم سيد كوسبر.

١٢- السيدة عنايات إبراهيم سيد كوسبر.

الإجراءات:

فى التاسع من أبريل سنة ١٩٩٦، أودع المدعى قلم كتاب المحكمة صحيفة الدعوى الماثلة، طالبا فى ختامها الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة السابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة:

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع- حسبما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل فى أن المدعى عليها الرابعة ونجلها المدعى عليه الخامس، كانا يقيمان فى وحدة سكنية بعقار للمدعى بدائرة قسم مصر القديمة؛ وقد أبرما مع المدعى عليه الثالث المقيم بالدور الأرضى بالزمالك بالعقار المملوك للمدعى عليهم من السادس إلى الأخير، عقدا تبادلا بمقتضاه مسكنيهما

[illegible]

... ملاك العقار ... [illegible]

... [illegible] ...

... اللائحة التنفيذية لهذا القانون ... [illegible]

والتعمير رقم ٦٩ لسنة ١٩٧٨ ، فإن تبادل الوحدات السكنية بالتطبيق لأحكام الفقرة الثالثة المشار إليها، يتم فى الأحوال التى حددتها، وهى:

أولا: ....

ثانيا: ... الحالة الصحية لكل من المستأجرين ورغبتهما فى التبادل أو ... [illegible]

إثباتها إلا بتقرير قاطع من طبيبين متخصصين، متضمنا بيانا دقيقا بها، واقتضائها من تغيير المسكن بسببها.

ثالثا: أن يقع تغيير في الأوضاع الاجتماعية لأحد راغبي التبادل من المستأجرين أو كليهما، ويندرج تحتها تغير حجم الأسرة، وما يقتضيه من ضيق أو اتساع مسكنها.

...... ويكون التبادل في الحالتين المنصوص عليهما في ثانيا وثالثا في عواصم المحافظات وغيرها من البلاد التي تسرى فيها أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، سواء أكان ذلك في عقار واحد أو بين عقار وآخر داخل البلدة الواحدة.

وتشترط المادة ٤ من اللائحة التنفيذية للقانون، لإجراء التبادل- وقبل البدء فيه- وفاء كل من المستأجرين الراغبين في التبادل، بالتزاماته المالية الناشئة عن عقد الإجارة. وفيما عدا التبادل بسبب مقتضيات الحالة الصحية المبينة في البند (ثانيا) يشترط لجواز التبادل، انقضاء سنة كاملة على الأقل على إقامة كل مستأجر في مسكنه قبل البدء في إجراءات التبادل، ويبقى المستأجران ضامنين متضامنين- كل منهما قبل الآخر وفي مواجهة المؤجر- إيفاء التزاماتهما المالية الناشئة عن عقد الإيجار، وذلك لمدة سنتين من تاريخ إتمام التبادل.

وعملا بالمادة ٥ من اللائحة التنفيذية، يحرر المستأجران راغبا التبادل خمس نسخ من النموذج الخاص بذلك والمرفق بهذه اللائحة. ويخطران مالكي العقارين المراد التبادل فيهما بنسخة من هذا النموذج، على أن تكون موقعا عليها منهما، ومرفق بها مستنداتهما التي تؤكد صحة بياناتها، وعلى كل من الملاك- وخلال ثلاثين يوما من تاريخ إخطاره برغبة المستأجرين- إبلاغهما بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول برأيه في طلباتهم، ويعتبر انقضاء هذه المدة دون رد من قبله، بمثابة رفض للتنازل.

وتقضي المادتان ٦و٧ من هذه اللائحة، بأن يتنازل كل من المستأجرين راغبي التبادل عن عقد الإيجار الخاص به إلى المستأجر الآخر، وذلك بعد رضاء الملاك أو صدور حكم من القضاء بالتبادل، ويقوم الحكم الصادر لصالح المستأجرين مقام العقد اللازم لإثبات التبادل.

وحيث إن الفقرة الثالثة من المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، كان قد تضمنها مشروع قانون عرض على مجلس الشعب بجلسته المعقودة في ١٩ يوليو ١٩٧٧، إلا أن لجنة الشئون الدستورية والتشريعية لهذا المجلس ارتأت ضرورة حذفها تأسيسا على انحيازها لمصلحة مستأجري الأعيان إضرارا بأصحابها الذين سلبهم المشرع الحق في تحديد الأجرة، وفرض عليهم امتداد الإجارة بعد انتهاء مدتها، وعرضهم كذلك لقيود صارمة نظم بها الروابط الإيجارية في عديد من جوانبها. ولم يبق لهم بعدئذ إلا حق اختيار مستأجر العين التي يملكونها، فإذا أسقط المشرع عنهم هذا الحق، نالتهم مضار كثيرة يندرج تحتها أن يتحول المستأجرون إلى مستغلين من خلال عمليات التبادل التي يجرونها ويفاجئون بها من يملكون الأماكن التي يشغلونها. بيد أن المجلس رفض إقرار ما انتهت إليه لجنة الشئون الدستورية والتشريعية، وأعاد إدراج الفقرة الثالثة المشار إليها بنصها الوارد بمشروع الحكومة، ثم أقرها.

وحيث إن المدعي ينعى على الفقرة الثالثة من المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، مخالفتها للمواد ٢و٧و٣٢و٣٤ من الدستور، وذلك من عدة أوجه حاصلها أن حكم الفقرة المطعون عليها يناقض الشريعة الإسلامية في أصولها الكلية، ويتضمن إسقاطا للملكية عن أصحابها بما فرضه المشرع من قيود عليها، وتحويرا للإجارة عن طبيعتها الشخصية من خلال أغيار يبادلون الوحدة السكنية التي كانوا يشغلونها، بوحدة أخرى كان مستأجر آخر مقيما بها، فلا يكون إنفاذ التبادل فيما بين هاتين الوحدتين، إلا إقحاما عليهما لأشخاص لاتربطهم بصاحبها صلة منطقية.

هذا فضلا عن أن هذا التبادل لايتم فى الأعم من الأحوال إلا مقابل مبالغ مالية باهظة يدفعها أحد المتبادلين لثانيهما، ولايحصل المؤجر على شيء منها.

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة- وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية- مناطها ارتباطها بصلة منطقية بالمصلحة التى يقوم بها النزاع الموضوعى؛ وكان المدعى وإن قصر الدفع بعدم الدستورية الذى أبداه أمام محكمة الموضوع، على حكم الفقرة الثالثة من المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، إلا أن الخصومة الدستورية الماثلة، لاتكتمل عناصرها بعيدا عن الشروط والأوضاع التى نظم وزير الإسكان التبادل من خلالها، وهو ما يعنى تكوينها مع الفقرة المطعون عليها، كلا لايتجزأ.

وحيث إن مؤدى الأحكام التى تضمنتها الفقرة الثالثة من المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٩- وفى إطار ربطها باللائحة التنفيذية لهذا القانون- أن تبادل الواحدات السكنية فيما بين مستأجرين يرغبان فيه، ليس عملا رضائيا، بل يقع فى الأحوال التى حددتها اللائحة التنفيذية، وبالشروط التى عينتها، ووفق الأوضاع الإجرائية التى حددتها. ومن ثم يكون نص القانون مصدرا مباشرا لتبادل الواحدات السكنية، يحيط بالأحوال والشروط والأوضاع التى يتم فيها، فلا يحول دون نفاذه اعتراض أصحابها عليه، كلما توافرت الواقعة التى اعتبرها المشرع مصدرا للحق فيه، وهو ما يعنى أن الحق فى التبادل، لاينشأ إلا من النصوص القانونية التى تستنهضها إرادة مستأجرين توافقا على إجراء التبادل، وأرادا أن يتماه وفقا لأحكامها، فلا يدور إلا معها.

وحيث إن المادة ١٤٤ من الدستور تقضى بأن لرئيس الجمهورية إصدار

اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو إعفاء من تنفيذها، وله أن يفوض غيره فى إصدارها، ويجوز أن يعين القانون من يصدر القرارات اللازمة لتنفيذه.

وحيث إن من المقرر، أنه لايجوز للسلطة التشريعية- فى ممارستها لاختصاصاتها فى مجال إقرار القوانين- أن تتخلى بنفسها عنها، إهمالا من جانبها لنص المادة ٨٦ من الدستور التى تعهد إليها أصلا بالمهام التشريعية، ولاتخول السلطة التنفيذية مباشرتها إلا استثناء، وفى الحدود الضيقة التى بينتها نصوص الدستور حصرا، ويندرج تحتها إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين التى لايتدخل فى مفهومها، توليها ابتداء تنظيم مسائل خلا القانون من بيان الإطار العام الذى يحكمها، فلا تفصل اللائحة عندئذ أحكاما أوردها المشرع إجمالا، ولكنها تشرع ابتداء من خلال نصوص جديدة لايمكن إسنادها إلى القانون، وبها تخرج اللائحة عن الحدود التى ضبطتها بها المادة ١٤٤ من الدستور.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أنه متى عهد القانون إلى جهة بذاتها بتنفيذ أحكامه، كان إجراؤه مما تستقل به هذه الجهة دون غيرها؛ وكان قانون بيع وتأجير الأماكن قد أورد نص الفقرة الثالثة المطعون عليها مجيزا بموجبها تبادل الوحدات السكنية- فى البلد الواحد- بين مستأجر وآخر، ومتسلبا فى تحديد القيود والضوابط التى يباشر هذا الحق على ضوئها حتى فى خطوطها الرئيسية، تاركا إحداثها- لاتفصيلها- للائحة تنفيذية يصدرها وزير الإسكان محددا بها أحوال هذا التبادل، والشروط التى يتم على ضوئها، والأوضاع الإجرائية التى يلتزمها، وكذلك ضماناته؛ وكان ذلك مؤداه أنه فيما خلا مبدأ جواز التبادل فى البلد الواحد الذى تقرر بالفقرة المطعون عليها، فإن أسس هذا التبادل، والقواعد التى يقوم عليها وإجراءاتها، ظل بيد السلطة التنفيذية تتولاه من خلال لائحة تصدرها، فلا تكون

... زمة الاقتصادية ...

... الإسكان وحدة ضغوطها، بضرورة التدخل لمواجهتها بتدابير استثنائية تعتبر من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها؛ وقد أصابها هذا التنظيم الخاص في كثير من جوانبها، مقيدا عمل الإرادة في مجالها، وعلى الأخص في مجال تحديد الأجرة وامتداد العقد بقوة القانون [illegible] الإجارة تظل [illegible] حتى مع وجود [illegible] [illegible] تصرفا [illegible] أسرتها [illegible]

المطعون فيها من خلال إنفاذها التبادل بقوة القانون فى شأن الأعيان التى تعلق بها- فلا تكون الإجارة عقدا يقوم على التراضى، بل إملاء يناقض أساسها ويقوضها.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة مطرد على أن صون الدستور للملكية الخاصة، مؤداه أن المشرع لايجوز أن يجردها من لوازمها، ولاأن يفصل عنها أجزاءها، ولاأن ينتقص من أصلها أو يعدل من طبيعتها أو يزيلها، ولاأن يقيد من مباشرة الحقوق المتفرعة عنها فى غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية؛ وكان ضمان وظيفتها هذه، يفترض ألا ترهق القيود التى يفرضها المشرع عليها جوهر بنيانها، ولا أن يكون من شأنها حرمان أصحابها من تقرير صور الانتفاع بها، وكان صون الملكية وإعاقتها لايجتمعان، فإن هدمها من خلال قيود ترهقها، ينحل عصفا بها، منافيا للحق فيها.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى كذلك، على أن الملكية لاتعتبر حقا مطلقا، وليس لها من الحماية ما يجاوز الانتفاع المشروع بعناصرها. ومن ثم جاز تحميلها ببعض القيود التى يقتضيها صون وظيفتها الاجتماعية التى لايجوز أن يتذرع المشرع بها ليجرد الملكية من ثمارها أو منتجاتها أو ملحقاتها؛ وكان الدستور قد كفل للملكية حرمتها ولم يجز المساس بها إلا استثناء. وكان تنظيمها لدعم وظيفتها الاجتماعية لايجوز إلا بقانون يوازن به المشرع حقوق أصحابها بما يراه من المصالح أولى بالاعتبار؛ وكانت الفقرة المطعون عليها التى تضمنها قانون الإسكان، لاتتناول غير أصل الحق فى التبادل فى البلد الواحد على أن تحدد اللائحة التنفيذية الأحوال التى يتم فيها التبادل وشروط إنفاذه، فإن التنظيم الوارد بها لحق الملكية، يكون متضمنا فرض قيود عليها تنال من محتواها، وعلى الأخص من خلال الآثار التى ترتبها فى مجال استعمالها.

وحيث إن التبادل المقرر بالنصوص المطعون عليها، ليس إلا تنازلا رخص به

المشرع، وبه يحل كل متبادل محل نظيره في الوحدة المؤجرة التي يشغلها؛ وكان تبادل الأعيان على هذا النحو، لايعدو أن يكون تصرفا قانونيا كثيرا ما يقترن بمقابل يختص به أحدهما، ولايعود شيء منه- وأيا كان مقداره- على من يملكها، مما يخل بتساويهم مع نظرائهم في شأن الحقوق التي يستمدونها من تنازل المستأجر الأصلي عن الإجارة إلى غيره وفقا لنص المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. ذلك أن من يؤجرون أعيانا يملكونها بالخيار وفقا لحكمها بين اعتماد تنازل مستأجرها عن إجارتها مع الحصول من المتنازل على ٥٠٪ من مقابل التنازل المعروض عليه؛ أو رفض هذا التنازل استقلالا منهم بالعين المؤجرة من دون المتنازل، على أن يؤدى إليه مالكها عندئذ النسبة ذاتها من المعروض عليه مقابلا للتنازل عنها.

ولا كذلك الفقرة المطعون عليها- مكملا مضمونها باللائحة التنفيذية- لأنها تجعل تبادل الأعيان المؤجرة وفقا لأحكامها نافذا بقوة القانون في شأن أصحابها، ودون مقابل يعود عليهم من إتمام التنازل. وليس ذلك إلا تمييزا منهيا عنه دستوريا بين فئتين تؤجران أعيانا تملكها، إحداهما تلك التي يتعلق التبادل بأعيانها وفقا للنصوص المطعون عليها؛ وأخراها تلك التي يكون التنازل عن الإجارة منصرفا إلى أعيانها في الحدود التي بينتها المادة ٢٠ المشار إليها. ولايستقيم هذا التمييز- وقد افتقر إلى الأسس الموضوعية التي ينهض بها سويا- ومبدأ تساويهم أمام القانون وفقا لنص المادة ٤٠ من الدستور التي تكفل صون محتواه، باعتباره مدخلا للحرية، وطريقا إلى العدل والسلام الاجتماعي لايجوز أن يعاق من خلال أعذار لا اعتبار لها.

وحيث إن تبادل الأعيان المؤجرة وفقا للنصوص المطعون عليها، لايحول دون انتقال منافعها بين أكثر من مستأجر يتعاقبون عليها اتصالا بها، كلما طرأ تغيير على الأوضاع التي قام عليها التبادل الأول.

فما يكون من الأعيان المؤجرة بعيدا عن موقع العمل الأصلى، قد يصير قريبا منه فى وقت لاحق. ومن بادل عينا بأخرى لاتساعها، قد يظهر ضيقها من بعد. ومن يبادل مستأجرا اعتل صحيا، قد يغدو هو عليلا، فلا يبقى فى الوحدة التى انتقل إليها- والفرض أنها بطابق أعلى- بل يبدلها بأخرى توافق ظروفه الصحية الجديدة، فلا يكون التبادل الأول إجراء نهائيا فى كل الأحوال، بل حلا مرحليا يتصل بأوضاع بذواتها تفترض ثباتها، فإذا اعتراها التغيير، قام بها مسوغ جديد للتبادل، فلا تخلص الأعيان المؤجرة لأصحابها، بل تنحدر حقوقهم بشأنها إلى مرتبة الحقوق المحدودة أهميتها، مع انبساط سلطة المستأجرين عليها إلى حد يخل بالملكية الخاصة التى حرص الدستور على صونها؛ تقديرا بأن المزايا التى تنتجها هى التى تبلور جوهرها، فإذا انقض المشرع عليها، صار أمرها صريحا، ومسها بذلك ضرر عظيم.

وحيث إن ما نص عليه الدستور فى المادة ٧ من قيام المجتمع على أساس من التضامن الاجتماعى، يعنى وحدة الجماعة فى بنيانها، وتداخل مصالحها لاتصادمها، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها، واتصال أفرادها وترابطهم ليكون بعضهم لبعض ظهيرا، فلا يتفرقون بددا أو يتناحرون طمعا، أو يتنابذون بغيا، وهم بذلك شركاء فى مسئوليتهم قبلها، لايملكون التنصل منها أو التخلى عنها، وليس لفريق منهم بالتالى أن يتقدم على غيره انتهازا، ولا أن ينال من الحقوق قدرا منها يكون به- عدوانا- أكثر علوا. بل يتعين أن تتضافر جهودهم لتكون لهم الفرص ذاتها التى تقيم لمجتمعاتهم بنيانها الحق، وتتهيأ معها تلك الحماية التى ينبغى أن يلوذ بها ضعفاؤهم، ليجدوا فى كنفها الأمن والاستقرار.

وحيث إن الفقرة المطعون عليها- ومن خلال مطلق انحيازها لمصلحة من يقررون التبادل- لاتقيم وزنا لتوازن علاقاتهم مع مؤجريها، ولكنها تنحدر بها إلى مادون مستوياتها المنطقية التى تكفل لعقود الإيجار خصائصها؛ وكانت

السلطة التقديرية التى يملكها المشرع فى مجال تنظيم الحقوق، لايجوز أن ينفلت مداها بما يفقد الملكية مقوماتها، وعلى الأخص من خلال اقتلاع مزاياها أو تهميشها تسترا بتنظيم الحقوق التى يدعيها مستأجرون ما فتئوا يرجحون مصالحهم على ما سواها، إضرارا بحقوق المؤجرين؛ وكان المشرع قد تدخل بالقواعد التى فرضها إطارا لتبادل الانتفاع بالأعيان المؤجرة، بما ينال من حق أصحابها فى مباشرة سلطتهم فى مجال استعمالها، وعلى الأخص عن طريق اختيارهم لمن يشغلونها، مغلبا على مصالحهم حقوقا لاترجحها، بل تزاحمها وتعلو عليها دون مقتض، فلا يكون المستأجر إلا مناهضا مؤجرها متحيفا الحقوق المشروعة التى كان يجب أن يقتضيها، ليكون صراعهما بديلا عن التعاون بينهما، مما يخل بتضامنهما اجتماعيا، وتوافق مصالحهما اقتصاديا.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، فإن الفقرة المطعون عليها تكون مخالفة لأحكام المواد ٧و٣٢و٣٤و٤٠و٤١و٨٦و١٤٤ من الدستور.

فلهذه الأسباب:

حكمت المحكمة

أولا: بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ثانيا: بسقوط أحكام اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادرة بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨، وذلك فى مجال تطبيقها بالنسبة إلى تبادل الوحدت السكنية.

ثالثا: بإلزام الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر **رئيس المحكمة**

٧- احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض:

رأينا أن الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (ويقابلها الفقرة الأولى المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ السابق عليه) تنص على أنه «لايجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض».

ولما كان التقنين المدنى لاينص على مثل هذا الحظر، فإنه لاشبهة فى جواز احتجاز الشخص أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض إذا كانت المساكن المحتجزة جميعا تخضع لأحكام التقنين المدنى.

أما إذا كان الشخص يحتجز مسكنين أو أكثر فى البلد الواحد، وكان أحد هذين المسكنين يخضع لقانون إيجار الأماكن والمسكن الآخر يخضع للقانون المدنى. فقد ذهب رأى إلى أن العبرة فى تحقيق مخالفة الحظر تكون بتحديد أى المسكنين هو الذى يكون احتجازه بغير مقتض وتقع به المخالفة فى منطق القانون الاستثنائى. فإذا كان هذا المسكن خاضعا لهذا القانون، يكون احتجازه مؤثما ويترتب عليه كل من الجزاء الجنائى والمدنى المتمثل فى إبطال أو فسخ عقد استئجاره حسب الأحوال. أما إذا كان المسكن الخاضع لقانون إيجار الأماكن هو الذى يؤدى شغله إلى إشباع حاجة جدية لشاغله ومن ثم لايعتبر احتجازه بغير مقتض. فلا يقع بشأنه ثمة جزاء جنائى أو مدنى مهما احتجز صاحبه غيره من المساكن اتى لاتخضع لقانون إيجار الأماكن بغير مقتض- ويستند هذا الرأى إلى ما استقر عليه قضاء محكمة النقض من أن المشرع بعد أن حظر فى الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض، أردف بالنص فى الفقرة الأولى من المادة ٧٦ من ذات القانون على عقاب كل ما يخالف الحظر المذكور، وفى الفقرة الثانية من هذه المادة على أن يحكم فضلا عن ذلك بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون، ومفاد ذلك أن المسكن الذى ينتهى عقده هو الذى لايتوافر المقتضى لاحتجازه[1] .

(١) المستشار عزت حنوره- مشكلات تطبيق القانون المدنى على مالم يخضع لقوانين إيجار الأماكن- بحث منشور بمجلة القضاة الفصلية السنة ٢٨- العدد الأول والثانى- يناير- ديسمبر سنة ١٩٩٦ ص ١٩ وما بعدها.

والرأى عندى أنه إذا كان الشخص يحتجز مسكنا واحدا فى ظل قانون إيجار الأماكن، ثم احتجز مسكنا أو أكثر فى ظل التقنين المدنى، فإنه لامجال لقيام الحظر المنصوص عليه بالفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، لأن الفقرة الأخيرة تحظر احتجاز أكثر من مسكن دون مقتض، ولاتحظر احتجاز مسكن واحد ولو كان دون مقتض، ولايعتد فى هذا الصدد بالمسكن أو المساكن التى تخضع للتقنين المدنى وإلا كان فى ذلك تمديد لأحكام القانون الاستثنائى على مجال ينأى عن حظيرته بمقتض أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، واستعداء على أحكام القانون الأخير.

٨- الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار:

يسرى فى شأن الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار حكم المادة ٥٩٣ مدنى الذى يخول المستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن، وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه مالم يقض الاتفاق بعير ذلك.

ونص المادة ١/٥٩٤ التى تقضى بأن منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس.

ويبين من ذلك أن الأصل جواز التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار مالم يتفق بين الطرفين على غير ذلك.

(راجع فى التفصيل مؤلفنا عقد الإيجار فى التقنين المدنى الجديد- الطبعة الثالثة ١٩٩٨).

٩- فسخ عقد الإيجار:

يخضع فسخ عقد الإيجار لأحكام المادة ١٥٧ مدنى التى تقضى بأنه: «فى العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه، مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتض.

ويجوز للقاضى أن يمنح المدين أجلا إذا اقتضت الظروف ذلك، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان مالم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام فى جملته».

وقد وردت التزامات المؤجر والمستأجر فى التقنين المدنى.

(أنظر فى التفصيل مؤلفنا عقد الإيجار فى التقنين المدنى الجديد الطبعة الثالثة سنة ١٩٩٨)

١٠- مقابل استهلاك المياه:

رأينا أن المادة ٣٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وضعت تنظيما معينا لتحمل المستأجرين بمقابل استهلاك المياه. وهذا التنظيم على خلاف ما تقضى به القواعد العامة المنصوص عليها فى الفقرة الثالثة من المادة ٥٦٧ مدنى التى تقضى بأن: « ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلزم بثمن المياه إذا قدر جزافا، فإذا كان تقديره «بالعداد» كان على المستأجر.... الخ» وقد نصت الفقرة الرابعة من المادة على أن: «كل هذا مالم يقض الاتفاق بغيره» أى أن الأحكام المنصوص عليها بالفقرة الثالثة من القواعد المفسرة لإرادة المتعاقدين والتى يجوز الاتفاق على مخالفتها.

وعلى ذلك فلا نزاع فى خضوع الأماكن الخاضعة للتقنين المدنى للأحكام سالفة الذكر دون المنصوص عليها فى المادة ٣٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة لسنة ١٩٧٧.

فإذا فرض أن المبنى يشتمل على وحدات تخضع لقانون إيجار الأماكن ووحدات أخرى تخضع لأحكام التقنين المدنى، فإن المادة ٣٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هى التى تطبق على الوحدات الخاضعة لقانون إيجار الأماكن، بينما تخضع الوحدات الأخرى للتنظيم المنصوص عليه بالمادة ٣/٥٦٧ مدنى، مالم يتفق الطرفان على غيره (م٤/٥٦٧ مدنى).

(راجع فى التفصيل مؤلفنا عقد الإيجار فى التقنين المدنى الجديد الطبعة الثالثة سنة ١٩٩٨)

١١- تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار:

(أ)- إشارة إلى الوضع فى القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

رأينا أن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حظر على المؤجر مالكا كان أو مستأجرا بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد (م ٢٦).

كما ورد هذا الحظر بالنسبة للأجرة التى تخضع فى تحديدها لأحكام تشريعات إيجار الأماكن السابقة (م٩).

وقد أجازت المادة السادسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لمالك المبنى المنشأ اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لايجاوز أجرة سنتين وذلك بالشروط المنصوص عليها بالمادة.

وقد رأينا أن هناك جزاء مدنيا وآخر جنائيا على مخالفة أحكام الحظر.

غير أن التقنين المدنى لم يتضمن ثمة حظر على تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار، كما لم يضع شروطا معينة لذلك، ومن ثم يجوز للمؤجر تقاضى هذه المبالغ طبقا لما يتم الاتفاق عليه مع المستأجر.

(ب) هل يعتبر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ أصلح للمتهم الذى تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار بالمخالفة للمادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو تقاضى مقدم إيجار يزيد على المنصوص عليه المادة السادسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١؟

تنص المادة الخامسة من قانون العقوبات على أن: «يعاقب على الجرائم بمقتضى القانون المعمول به وقت ارتكابها. ومع هذا إذا صدر بعد وقوع الفعل وقبل الحكم فيه نهائيا قانون أصلح للمتهم فهو الذى يتبع دون غيره.

وإذاصدر قانون بعد حكم نهائى يجعل الفعل الذى حكم على المجرم من أجله غير معاقب عليه يوقف تنفيذ الحكم وتنتهى آثاره الجنائية.... الخ» .

ولذلك ثار التساؤل عما إذا كان القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ والذى قضى بسريان أحكام التقنين المدنى- التى لاتجرم تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار على الأماكن المنصوص عليها فى المادة الأولى منه يسرى على المتهم الذى خالف الحظر المنصوص عليه فى قوانين إيجار الأماكن أو تقاضى مقدم إيجار يجاز القدر المسموح به بالمادة السادسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ولم يصدر ضده حكم نهائى بالعقوبة قبل صدوره باعتباره قانونا أصلح له، أما أن هذا القانون لايسرى عليه؟

ونعرض فى هذا الشأن اتجاهات القضاء على النحو التالى:

١ - اتجاه الدوائر الجنائية بمحكمة النقض.

٢ - اتجاه المحكمة الدستورية العليا.

٣ - اتجاه الهيئة العامة للمواد الجنائية بمحكمة النقض.

أولاً: اتجاه الدوائر الجنائية بمحكمة النقض:

ذهبت بعض هذه الدوائر إلى أن القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ يسرى فى الصورة المذكورة باعتباره قانونا أصلح للمتهم.

ويبنى على هذا الاتجاه وجوب القضاء ببراءة المتهم الذى تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار أو مقدم إيجار يجاوز القدر المنصوص عليه بالمادة السادسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، طالما لم يصدر فى التهمة المسندة إليه حكم نهائى (بات) قبل صدوره. كما يوقف تنفيذ العقوبة وتنتهى آثارها الجنائية إذا كان قد صدر بها حكم نهائى (بات) .

فقد قضت الدائرة الجنائية بجلسة ١٩٩٦/١١/١٣ في الطعن رقم ١٤٦١٦ لسنة ٦١ق بأن:

«ومن حيث إن البين من الأوراق أن النيابة اتهمت الطاعن بأنه بصفته مؤجرا تقاضى مبالغ نقدية من المستأجر خارج نطاق عقد الإيجار وطلبت عقابه بالمواد ٢٦، ٦٦، ٧٧، ٨٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ومحكمة أول درجة قضت في الدعوى على هذا الأساس وعاقبته بالحبس لمدة ثلاثة أشهر وبغرامة قدرها ثمانية آلاف جنيه وألزمته برد مبلغ أربعة آلاف جنيه للمجنى عليه. فاستأنف الطاعن، ومحكمة ثاني درجة قضت حضوريا برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف، لما كان ذلك ولئن كان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر- الذى وقع الفعل الذى دين الطاعن به فى ظل سريان أحكامه- قد نص فى المادة ٢٦ منه على أنه « لايجوز للمؤجر مالكا كان أو مستأجرا بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد كما لايجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم إيجار ونص فى المادة ٧٧ على أن يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هذا القانون سواء كان مؤجر أو مستأجر أو وسيطا بالحبس مدة لاتقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة .... وفى جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة المشار إليها وكان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد أجاز فى مادته السادسة لمالك المبنى المنشأ اعتبارا من تاريخ العمل به أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لايجاوز أجرة سنتين بالشروط التى حددتها المادة المذكورة كما نص فى المادة ٢٤ منه على

إلغاء العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها في القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل. وفي المادة ٢٥ على أن «يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة عليه المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها في هذه القوانين تقضي المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن ويرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتض. وفي جميع الأحوال يلزم كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة لأحكام تلك القوانين بأن يردها إلى من أداها كما يلزم فضلا عن ذلك بدفع مثلي هذه المبالغ لصندوق تمويل الإسكان الاقتصادي بالمحافظة».

إلا أنه قد صدر في ٣٠ من يناير سنة ١٩٩٦ القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ونشر في الجريدة الرسمية في التاريخ ذاته وعمل به اعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشره ونص في المادة الأولى منه على أن: «لاتسري أحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها ولا على الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهي بعده لأي سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقا للقانون» وفي المادة الثانية على أن «تطبق أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة أو في شأن استغلالها أو التصرف فيها» كما نص في مادته الثالثة على إلغاء كل نص أو أي قانون آخر يتعارض مع أحكامه» لما كان ذلك، وكانت هذه النصوص – في صريح عباراتها وجلي معناها – قاطعة الدلالة على أن المشرع قد أخرج

عقود تأجير الأماكن التى لم يسبق تأجيرها وتلك التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بالقانون الأخير أو تنتهى بعده دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها وعقود استغلالها أو التصرف فيها من نطاق تطبيق أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما وقوانين إيجار الأماكن الصادرة قبلهما وأعاد إخضاعها لأحكام القانون المدنى التى قوامها حرية المتعاقدين فى تحديد حقوق والتزامات كل منهما قبل الآخر. ولما كانت أحكام القانون المدنى فى هذا الشأن قد خلت-- كما خلا أى قانون آخر يسرى على تلك العقود التى حددها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦- من أى نص يعاقب على تقاضى المؤجر أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو تقاضى أى مقدم إيجار أو أى مبلغ إضافى حارج نطاق عقد الإيجار من أى نوع كان فإن تقاضى مقدم الإيجار أو أى مبالغ إضافية خارج نطاق عقود إيجار الأماكن التى تبرم اعتبارا من ٣١ من يناير سنة ١٩٩٦ قد أضحى فعلا غير مؤثم. إذ أعاد القانون الأخير تنظيم أحكام هذه العلاقة وخرج بهذه الأفعال كلية من نطاق التجريم الوارد فى القوانين المذكورة إلى دائرة الإباحة وهى الأصل مقررا أن ما كان مؤثما من قبل لم يعد كذلك وأن الفلسفة التى كان القانون القديم ينطلق منها والمتمثلة فى تدخل الشارع بسن تشريعات استثنائية تنظم العلاقة بين مؤجرى الأماكن ومستأجريها خصوصا فيما يتعلق بتحديد الأجرة وامتداد عقود الإيجار بعد انتهاء مدتها والجزاءات المقررة على مخالفتها قد أسقطتها فلسفة جديدة اعتنقتها الجماعة مؤداها انتفاء الضرورة لما كان ذلك وكان الأصل عملا بالمادتين ٦٦و١٨٧ من الدستور والفقرة الأولى من المادة الخامسة من قانون العقوبات أن لاتسرى أحكام القوانين إلا على ما يقع من تاريخ العمل بها، ولايترتب عليها أثر فيما وقع قبلها، وأن مبدأ عدم جواز رجعيه الأحكام الموضوعية لنصوص القوانين الجنائية بالذات مستمد من قاعدة شرعية الجريمة والعقاب التى تستلزم أن يقتصر على عقاب الجرائم بمقتضى

القانون المعمول به وقت ارتكابها، فإنه يخرج عن هذا النطاق القانون الأصلح للمتهم، وهو ما قننته الفقرة الثانية من المادة الخامسة قانون العقوبات المشار إليها، التى تنص على أنه «ومع هذا إذا صدر بعد وقوع الفعل وقبل الحكم فيه نهائيا قانون أصلح للمتهم فهو الذى يتبع دون غيره» لما كان ذلك، وكان من المقرر أن القانون الأصلح للمتهم هو الذى ينشىء له من الناحية الموضوعية- دون الإجرائية- مركزا أو وضعا يكون أصلح له من القانون القديم، بأن يلغى الجريمة المسندة إليه، أو يلغى بعض عقوباتها أو يخففها، أو يقرر وجها للإعفاء من المسئولية الجنائية دون أن يلغى الجريمة ذاتها، أو يستلزم لقيامها ركنا جديدا لم يتوافر فى فعل المتهم، فيكون من حق المتهم فى هذه الحالات استمدادا من دلالة تغيير سياسة التجريم والعقاب إلى التخفف- أن يستفيد لصالحه من تلك النصوص الجديدة من تاريخ صدورها. لما كان ما تقدم، وكان القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦- على ما سلف بيانه- قد أخرج عقود تأجير الأماكن واستغلالها والتصرف فيها من نطاق تطبيق أحكام قوانين إيجار الأماكن السابقة عليه وترك تنظيم هذه العلاقة للقانون المدنى، فإنه يكون هو القانون الأصلح للطاعن ومن ثم واجبا تطبيقه عليه مادام أن الحكم الصادر بإدانته لم يصبح باتا بعد- والقول بغير ذلك مؤداه أن يبقى الشخص الذى ارتكب الفعل فى ظل القانون الذى كان يؤثمه مدانا فى الوقت الذى يكون ارتكاب الفعل ذاته- فى ظل القانون الجديد- بمنأى عن العقاب لما ارتأه المجتمع من أن تجريم هذا الفعل لم يعد يحقق مصلحة له فأسقط عنه صفة التجريم رجوعا إلى الأصل وهو الإباحة، وذلك أمر يأباه العدل المطلق أشد الإباء فضلا عن أنه يعطل تطبيق الفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون العقوبات وينسخ نظرية القانون الأصلح التى قررتها من أساسها.... الاجتماعية الكامنة وراء إنفاذ أحكام تلك القوانين الاستثنائية . وتحرير تلك العلاقة من القيود التى كانت تحكمها وترك ناصية الأمر فيها

لإرادة أطرافها ولقوانين العرض والطلب والعودة فى تنظيمها إلى أحكام القانون المدنى التى تطلق حرية المتعاقدين ولاتحظر اقتضاء المؤجر مقدم إيجار أو أية مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار وتدخل هذا الفعل فى دائرة الأفعال المباحة.

لما كان ذلك وكانت المادة ٣٥ من قانون حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض الصادر بالقانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ تخول هذه المحكمة أن تنقض الحكم لمصلحة المتهم من تلقاء نفسها إذا صدر بعد الحكم المطعون فيه قانون يسرى على واقعة الدعوى فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه وإلغاء الحكم المستأنف والحكم ببراءة الطاعن من التهمة المسندة إليه. وذلك دون حاجة إلى بحث سائر أوجه الطعن».

وذهبت بعض الدوائر الأخرى إلى أن القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ لايسرى على الصورة المذكورة باعتباره قانونا أصلح للمتهم، وبالتالى لايجوز الحكم ببراءة المتهم من التهمة المسندة إليه، أو وقف تنفيذ العقوبة التى صدر بها حكم نهائى (بات).

إذ قضت محكمة النقض- الدائرة الجنائية- بجلسة ١٩٩٦/١٢/٢٣ في الطعن رقم ١١٨٤٥ لسنة ٦٠ق بأن:

«اتهمت النيابة العامة الطاعن فى قضية الجنحة رقم ١٩٤ لسنة ١٩٨٨ أمن دولة العجوزة بأنه في يوم الأول من أغسطس سنة ١٩٨٨ بدائرة قسم العجوزة محافظة الجيزة تقاضى من الشاكيين مبالغ نقدية خارج نطاق عقد الإيجار. وطلبت عقابه بالمواد ٨، ٢٦، ٧٦، ٧٧ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل والمادة ٢٣ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

ومحكمة أمن الدولة الجزئية بالجيزة قضت حضوريا فى أول نوفمبر سنة ١٩٨٩ عملا بمواد الاتهام بحبس المتهم سنة مع الشغل وكفالة ألف جنيه لإيقاف التنفيذ وغرامة ثلاثة وعشرين ألف وخمسمائه وأربعين جنيها مثلى ما تقاضها ورد مبلغ أحد عشر ألف وسبعمائة وسبعين جنيها.

استئناف وقيد استئنافه برقم ١٨٣٥٧ لسنة ١٩٨٩.

ومحكمة الجيزة الابتدائية- بهيئة استئنافية- قضت حضوريا فى ٢٠ من يناير سنة ١٩٩٠ بقبول الاستئناف شكلا وفى الموضوع بتعديل الحكم المستأنف والاكتفاء بحبس المتهم ثلاثة أشهر مع الشغل وتغريمة ثمانية آلاف جنيه ورد مبلغ أربعة آلاف جنيه لكريمة عبد العزيز محمد.

فطعن الأستاذ/محمد المهتدى بالله المحامى نيابة عن المحكوم عليه فى هذا الحكم بطريق النقض فى ٢٨ من فبراير سنة ١٩٩٠ وقدمت أسباب الطعن فى أول مارس سنة ١٩٩٠ موقعا عيها منه.

وبجلسة ١٨ من يناير سنة ١٩٩٣ وما تلاها من جلسات نظرت المحكمة الطعن (منعقدة فى هيئة غرفة مشورة) ثم قررت تأجيله لجلسة اليوم وفيها أحالته لنظره بالجلسة وأمرت بوقف تنفيذ العقوبة المقيدة للحرية المحكوم بها حيث سمعت المرافعة على ما هو مبين بمحضر الجلسة

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة.

حيث إن الطعن قد استوفى الشكل المقرر فى القانون.

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه أنه إذ دانه بجريمة تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار قد شابه قصور فى التسبيب ذلك بأنه خلا من بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة التى دانه بها ولم يورد مضمون أدلة الثبوت التى أقام عليها قضاءه ووجه استدلاله به، مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن الحكم المطعون فيه قد اقتصر فى بيانه لواقعة الدعوى والأدلة

على ثبوتها فى حق الطاعن على قوله «إن واقعة الدعوى تتحصل فى أن المجنى عليها الأولى قررت أن المتهم تقاضى منها مبلغ ٦٥٧٠ جنيه أثبت منها ١٤٤٠ جنيه على العقد وأن المجنى عليها الثانية قررت أن المتهم تقاضى منها مبلغ ٥٢٠٠ جنيه أثبت منها على العقد مبلغ ١٢٠٠ جنيه وذلك فى نظير تحرير عقد إيجار لكل منهما وأن هذه البالغ خلو رجل خارج نطاق عقد الإيجار.

وحيث إنه بسؤال المجنى عليها الأولى قررت أنها استأجرت من المتهم شقة منذ ١٩٨٥/٧/١ وتقاضى منها مبلغ ٦٥٧٠ جنيه وحرر لها ١٧١ كمبيالة باسم شخص آخر ليتحايل على القانون وقام بإثبات ١٤٤٠ جنيه على العقد وأن هذه المبالغ خلو رجل وقدمت صورة ضوئية للكمبيالات والعقد، وبذلك فإن المتهم يكون قد تقاضى منها مبلغ ٥١٣٠ جنيه خارج نطاق عقد الإيجار، وبسؤال المجنى عليها الثانية قررت أنها استأجرت شقة من المتهم بذات العقار الذى تقطن به المجنى عليها الأولى وأن المتهم تقاضى منها مبلغ ٥٢٠٠ جنيه وأثبت على العقد أنه تقاضى مبلغ ١٢٠٠ جنيه والباقى وقدره ٤٠٠٠ جنيه حرر به كمبيالات باسم شخص غريب عنها وأنها تقيم فى الشقة منذ ١٩٨٥/٨/١ وقدمت صورة ضوئية لمائة وستين كمبيالة ابتداء من ١٩٨٩/٨/١ حتى ٢٠٠٢/١١/١، ثم بين الحكم مضمون أقوال الشاهدين المحرر باسمهما الكمبيالات، وأورد أن المتهم قدم فى دفاعه أمام المحكمة الاستئنافية إقراراً موثقاً صادراً من المجنى عليها الأولى يفيد تخالصها معه. وعرض لنص المادتين ٢٦، ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ثم خلص إلى إدانة الطاعن بقوله "وبتطبيق هذه المواد يبين أنه لابد من توافر أركان الجريمة لمعاقبته، يشترط أن يتقاضى المؤجر من المستأجر مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار وأن يكون ذلك بسبب تحرير العقد ويكتفى هنا بالقصد العام، ولما كانت هذه الأركان قد

توافرت فى حق المتهم أخذا من أقوال المجنى عليهما والشهود والمستندات المقدمة فى الدعوى والكمبيالات التى حررها باسم غير المستأجرين ليتحايل على القانون، ولما كانت المحكمة قد اطمأنت لأقوال الشهود التى صادفت الواقع والقانون، ومن ثم فإن ما اقترفه المتهم يكون معاقب عليه بالمادتين ٢٦ ، ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧" . لما كان ذلك، وكانت المادة ٣١٠ من قانون الإجراءات الجنائية قد أوجبت أن يشتمل كل حكم بالإدانة على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها والأدلة التى استخلصت منها المحكمة الإدانة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة مأخذها تمكينا لمحكمة النقض من مراقبة التطبيق القانونى على الواقعة كما صار إثباتها بالحكم وإلا كان قاصرا، وإذ كان الحكم المطعون فيه لم يحدد ماهية المبلغ الذى تقاضاه الطاعن وما إذا كان خلو رجل مما أبقى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى المادة ١/٢٤ على عقوبة الحبس بالنسبة له أم مقدم إيجار وما إذا كان فى الحالة الأخيرة مما يجوز تقاضيه طبقا للمادة السادسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حسب الشروط الواردة بها، أم لا. لما كان ما تقدم، فإن الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالقصور الذى يوجب نقضه. لما كان ذلك، وكان قد صدر بعد الحكم المطعون فيه وقبل الحكم فى الطعن القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها، فإن الأمر يقتضى البحث فيما إذ ا كان يتعين إعماله على واقعة الدعوى بوصفه قانونا أصلح للطاعن- عملا بحق المحكمة المقرر فى المادة ٣٥ من قانون حالات وإجراءات الطاعن أمام محكمة النقض الصادر بالقانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ من عدمه، وأثر ذلك فيما يتصل بأن يكون النقض مقرونا بالبراءة أم الإعادة على ما يلى بيانه، وكان يبين من الاطلاع على القانون رقم ٤ لسنة

١٩٩٦ سالف الذكر أنه نص فى مادته الأولى على أنه "لاتسرى أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها، ولا على الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهى بعده لأى سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقا للقانون". ونص فى مادته الثانية على أنه «تطبق أحكام القانون المدنى فى شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها فى المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة أو فى شأن استغلالها أو التصرف فيها". وقد نشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية بتاريخ ٣٠ من يناير سنة ١٩٩٦ وعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

لما كان ذلك، وكان مقتضى قاعدة شرعية الجريمة والعقاب أن القانون الجنائى يحكم ما يقع فى ظله من جرائم إلى أن تزول عنه القوة الملزمة بقانون لاحق ينسخ أحكامه، وهذا هو ما قننته الفقرة الأولى من المادة الخامسة من قانون العقوبات بنصها على أن "يعاقب على الجرائم بمقتضى القانون المعمول به وقت ارتكابها" أما ما أوردته المادة المشار إليها فى فقرتها الثانية من أنه "ومع هذا إذا صدر بعد وقوع الفعل وقبل الحكم فيه نهائيا قانون أصلح للمتهم فهو الذى يتبع دون غيره" فإنما هو استثناء من الأصل العام يؤخذ فى تفسيره بالتضييق ويدور وجوداً وعدماً مع العلة التى دعت إلى تقريره لأن المرجع فى فض التنازع بين القوانين من حيث الزمان هو قصد المشرع الذى لاتجوز مصادرته فيه. وكان مناط إعمال الأثر الرجعى للقانون الجنائى- بحسبانه أصلح للمتهم- أن يكون القانون الجديد قد ألغى القانون السابق صراحة أو ضمنا، سواء بإلغاء بعض الجرائم أو بعض العقوبات أو بتخفيفها،

أو بتقرير وجه للإعفاء من المسئولية دون أن يلغى الجريمة ذاتها، أو أن يكون على وجه العموم قد أنشأ مركزاً قانونياً أصلح للمتهم من القانون الملغى. وكان من المقرر أنه لايجوز إلغاء نص تشريعى إلا بتشريع لاحق له أعلى منه أو مساوله فى مدارج التشريع ينص صراحة على ذلك أو يشتمل على نص يتعارض مع نص التشريع القديم أو ينظم من جديد الموضوع الذى سبق أن قرر قواعده ذلك التشريع. وإذ كان البين من نص القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ - السالف بيانه - فى صريح لفظه وواضح دلالته ومن مطالعة مذكرته الإيضاحية أنه اكتفى بالنص على عدم سريان تشريعات إيجار الأماكن على العلاقات التى يحكمها والتى أحال بشأنها إلى أحكام القانون المدنى وهى الخاصة بالأماكن التى لم يسبق تأجيرها، والأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بذلك القانون أو تنتهى بعده لأى سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون. ولازم ذلك، أن أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، تظل سارية على العلاقات الإيجارية القائمة والتى أبرمت فى ظل تلك القوانين قبل العمل بالقانون الجديد، ومن بينها النصوص التى قيدت حرية المالك فى تقاضى أية مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار، إذ أن القانون الأخير لم يرد به - صراحة أو ضمنا - ثمة إشارة إلى إلغاء القوانين الخاصة بإيجار الأماكن التى صدرت قبله، أو إلغاء النصوص التى تجرم تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار الذى أبرم طبقا لأحكام تلك القوانين قبل العمل بهذا القانون، كما لم يتضمن إلغاء العقوبة المقررة لها أو تعديلها، فيبقى من ثم لكل من هذه القوانين مجال إعمالها، ولايقدح فى ذلك ما نصت عليه المادة الثالثة من هذا القانون بإلغاء كل نص فى أى قانون آخر يتعارض مع أحكامه، ذلك أن الواضح من المادة الأولى منه - على ماسلف بيانه - أنها

تسلم بعدم إلغاء القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وكذلك قوانين الإيجارات السابقة عليهما بشأن الأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها. هذا إلى أن قوانين إيجار الأماكن الصادرة قبل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ هى تشريعات خاصة. وإذ يعتبر القانون الجديد تشريعا عاما، فإن التشريعات الخاصة السابقة تظل سارية استثناء من التشريع العام اللاحق ماضية فى تحقيق الغرض الذى سنت من أجله، لما هو مقرر من أنه مع قيام قانون خاص لايرجع إلى أحكام قانون عام إلا فيما لم ينتظمه القانون الخاص من أحكام، وأن التشريع العام اللاحق لاينسخ ضمنا التشريع الخاص السابق بل يظل التشريع الخاص قائما، ومن ثم فإن الجرائم التى وقعت فى ظل قوانين إيجار الأماكن تظل قائمة خاضعة لأحكامها حتى بعد العمل بأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ، وتسرى عليها أحكام تلك القوانين ولايمتد إليها أحكام ذلك القانون بأثر رجعى لتخلف مناط إعمال هذا الأثر- على ماسلف بيانه- ويسرى فقط على العلاقات التى تحصل بعد صدوره وفقا لأحكامه، ومن ثم فإن الواقعة محل الطاعن تظل مؤثمة وينطبق عليها أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التى وقعت فى ظلها- لما كان ذلك، فإنه يتعين أن يكون نقض الحكم المطعون فيه مقرونا بالإعادة، دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن» .

وينبنى على هذا القضاء انتفاء أى أثر للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦على العقوبة المقضى بها على المتهم ولو لم يصدر بها حكم نهائى (بات) .

ثانيا: اتجاه المحكمة الدستورية العليا:

رفعت أمام المحكمة الدستورية العليا القضية رقم ٤٨ لسنة ١٧ قضائية «دستورية» بعدم دستورية المادتين ٢٦ ، ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادتين ٦ و٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التى دين بها

المدعى فى جريمة تقاضى مقدم إيجار من المستأجر يجاوز أجرة سنتين، وبجلسة ١٩٧/٢/٢٢ قضت المحكمة بعدم قبول الدعوى، وبنت قضاءها على أن الواقعة التى دين بها المدعى لم يعد معاقبا عليها باعتبار أن القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦أصلح للمتهم، ومن ثم تنتفى مصلحة المدعى فى الدعوى.

كما رفعت أمامها الدعوى رقم ٨٤ لسنة ١٧ قضائية «دستورية» بعدم دستورية المادتين ٢٦، ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والمادتين ٢٣.٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التى دينت بها المدعية فى تهمة تقاضى مبلغ ١٤٠٠٠ خارج نطاق عقد الإيجار (خلو رجل) .وبجلسة ١٩٩٧/٣/١٥ قضت المحكمة بعدم قبول الدعوى، وبنت قضاءها على أن الواقعة محل الاتهام الجنائى لم يعد معاقبا عليها باعتبار أن القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ أصلح للمتهم، وبالتالى انتفت مصلحة المدعية فى الدعوى.

وننشر الحكمين المذكورين بأسبابهما كاملة فيما يلى:

(أ)

الحكم الصادر في القضية رقم ٤٨ لسنة ١٧ قضائية «دستورية» بجلسة ٢٢ فبراير سنة ١٩٩٧[1]

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٢٢ فبراير سنة ١٩٩٧م الموافق ١٤ شوال سنة ١٤١٧هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر...... رئيس المحكمة.

---

(١)الجريدة الرسمية العدد ١٠ فى ٦ مارس سنة ١٩٩٧.

وعضوية السادة المستشارين: نهاد عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم غنيم وعبد الرحمن نصير وسامى فرج يوسف والدكتور عبد المجيد فياض ومحمد على سيف الدين.

وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفى على جبالى..... رئيس هيئة المفوضين.

وحضور السيد/ حمدى أنور صابر.......................... أمين السر.

أصدرت الحكم الآتي:

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٤٨ لسنة ١٧ قضائية «دستورية».

المقامة من:

السيد/ بدرى عبد اللاه خليل.

ضـــــد:

١- السيد/ رئيس الجمهورية.

٢- السيد/ رئيس مجلس الوزراء.

٣- السيد/ وزير العدل.

٤- السيد/ وزير الإسكان.

٥- السيد/ النائب العام.

الإجراءات

بتاريخ ٢٤ يوليو سنة ١٩٩٥، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة طالبا الحكم بعدم دستورية المادتين ٢٦و٧٧ من القانون رقم ٤٩لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وكذلك المادتين ٦و٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة:

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع- على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل فى أن النيابة العامة، قدمت المدعى للمحاكمة الجنائية فى القضية رقم ٢٥٥ لسنة ١٩٩٢ جنح أمن دولة، متهمة إياه بأنه- وبصفته مؤجراً- تقاضى من المستأجر مقدم إيجار يجاوز أجرة سنتين، وطلبت النيابة عقابه بمواد الاتهام المنصوص عليها بالقانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. وقد قضت محكمة أمن الدولة (طوارىء) حضوريا بحبس المتهم سنة مع الشغل، فاستأنف هذا الحكم فى القضية رقم ٧٢٠٤لسنة ١٩٩٣ س الجيزة. وفيها دفع الحاضر عن المتهم بمذكرة قدمها بجلسة ١٩٩٥/٦/٧ بعدم دستورية المادتين ٢٦و٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، والمادتين ٦ و٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما. وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع، فقد أجلت نظر الدعوى إلى جلسة ١٩٩٥/٧/٢٦ ، وصرحت للمدعى برفع دعواه الدستورية فأقامها.

وحيث أن المدعى يطلب الحكم بعدم دستورية المواد الآتية.

اولا: القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

مادة٢٦- لايجوز للمؤجر، مالكا كان أو مستأجرا بالذات أو بالوساطة، اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد.

كما لايجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم إيجار.

مادة ٧٧- يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هذا القانون، سواء كان مؤجراً أو مستأجراً أو وسيطا بالحبس مدة لاتقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة. ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة.

وفى جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة المشار إليها.

ثانيا: القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

مادة٦- يجوز لمالك المبنى المنشأ اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون، أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لايجاوز أجرة سنتين، وذلك بالشروط الآتية:

١- أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب.

٢- أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة فى مدة لاتجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم وموعد إتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال.

ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم تقاضى مقدم الإيجار والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء.

ولايسرى حكم الفقرة الأخيرة من المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مقدم الإيجار الذى يتقاضاه المالك وفقا لأحكام هذه المادة.

مادة ٢٣- يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات، المالك الذى يتقاضى بأية صورة من الصور، بذاته أو بالوساطة أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر، أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ، ولو كان مسجلا.

ويعاقب بذات العقوبة المالك الذى يتخلف دون مقتض عن تسليم الوحدة فى الموعد المحدد، فضلا عن إلزامه بأن يؤدى إلى الطرف الآخر مثلى مقدار المقدم، وذلك دون إخلال بالتعاقد، وبحق المستأجر فى استكمال الأعمال الناقصة وفقا لحكم الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ويكون ممثل الشخص الاعتبارى مسئولا عما يقع منه من مخالفات لأحكام هذه المادة.

وحيث إن من المقرر أن شرط المصلحة الشخصية المباشرة يتغيا أن تفصل المحكمة الدستورية العليا فى الخصومة الدستورية من جوانبها العملية وليس من معطياتها النظرية وهو كذلك يقيد تدخلها فى هذه الخصومة، فلا تفصل فى غير المسائل الدستورية التى يؤثر الحكم فيها على النزاع الموضوعى. ويتحدد مفهوم هذا الشرط باجتماع عنصرين:

أولهما- أن يقيم المدعى- وفى حدود الصفة التى اختصم بها النص المطعون فيه- الدليل على أن ضررا واقعيا- اقتصاديا أو غيره- قد لحق به، سواء أكان مهدداً بهذا الضرر، أم كان قد وقع فعلا. ويتعين دوما أن يكون الضرر المدعى به مباشرا، منفصلا عن مجرد مخالفة النص المطعون فيه للدستور، مستقلا بالعناصر التى يقوم عليها، ممكنا تصوره ومواجهته بالترضية القضائية، تسوية لآثاره.

ثانيهما- أن يكون هذا الضرر عائدا إلى النص المطعون فيه، وليس ضررا

متوهما أو منتحلا أو مجهلا، فإذا لم يكن هذا النص قد طبق أصلا على من ادعى مخالفته للدستور، أو كان من غير المخاطبين بأحكامه، أو كان الإخلال بالحقوق التى يدعيها لايعود إليه، دل ذلك على انتفاء المصلحة الشخصية المباشرة، ذلك أن إبطال النص التشريعى فى هذه الصور جميعها لن يحقق للمدعى أية فائدة عملية يمكن أن يتغير بها مركزه القانونى بعد الفصل فى الدعوى الدستورية، كما كان عليه قبلها.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكان الثابت من الأوراق أن المبنى الذى قام المدعى بتأجير إحدى وحداته، قد أنشىء عام ١٩٨٨ ، فإن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، هو الذى يحكم تقاضى المؤجر مقدم إيجار يزيد على أجرة سنتين، وذلك عملا بالفقرة الأولى من المادة ٦ من هذا القانون التى تخول مالك المبنى المنشأ اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون، أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لايجاوز أجرة سنتين بالشروط التى بينتها.

وإذ كانت الفقرة الثانية من هذه المادة تنص على أن تقاضى مقدم إيجار وفقا لحكمها لايخضع لحكم الفقرة الثانية من المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر؛ وكانت هذه الفقرة هى التى حظر المشرع بموجبها على المؤجر أن يتقاضى بأية صورة أى مقدم إيجار؛ وكان ذلك مؤداه أن العقوبة التى تضمنتها المادة ٧٧ من هذا القانون فى شأن من يخالفون حكم المادة ٢٦ منه، لامجال لتطبيقها- اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه- إلا بالنسبة إلى من يتقاضون مقدم إيجار يزيد على أجرة سنتين، فإن نطاق الدعوى الدستورية ينحصر فى الطعن بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بعد ربطها بالعقوبة على مخالفتها التى قررتها المادة ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه.

وحيث إن المدعى ينعى على النصوص المطعون عليها- محددة نطاقا، على النحو المتقدم- مخالفتها لأحكام المواد ٢و٣٤و٤٠ من الدستور، وذلك من عدة أوجه أولها: أن التعامل فى الأموال إما أن يكون حلالا أو حراما، ولايجوز بالتالى فرض قيود على تداول الأموال دون نص شرعى. ولايعدو حظر تقاضى المؤجر مقدم إيجار لايزيد عن أجرة سنتين، أن يكون تسعيرا منهيا عنه، وإخلالا بحرية التعامل، وهى الأصل، وإغراء لكل مستأجر بأن يدعى زورا حصول المؤجر على مقدم إيجار بالمخالفة للقانون.

ثانيها: أن القوانين المنظمة للعلائق الإيجارية، لايجوز تطبيقها إلا بقدر الضرورة التى أحاطتها. وليس أدل على انتفائها من أن الفكر الاشتراكى ألهم هذه القوانين فجورها، ثم فقد مكانه الأعلى بعد أن صار العرض والطلب قاعدة التعامل فى إطار سوق مفتوحة تحكمها آلياتها.

ثالثها: أن النصوص المطعون عليها تنحاز إلى جانب المستأجر، ولاتقيم وزنا لحقوق المؤجر قبله، والموسرون يستطيعون من خلال مبانى الإسكان الفاخر التى يقيمونها، أن يملكوها لآخرين بالكامل ويتخلصون بذلك من مسئوليتها. ولا كذلك المؤجرون المحدودون دخلا، إذ عليهم إذا أنشأوا عقارا، أن يقنعوا بتمليك ثلث وحداته، مع تأجير باقيها، بما ينطوى عليه ذلك من توقيع العقوبة التى تضمنها النص المطعون فيه عند تقاضيهم مقدم إيجار يزيد على أجرة سنتين، وفى ذلك إخلال بمبدأ المساواة أمام القانون.

ومن حيث إن مبدأ شرعية الجرائم والعقوبات، غدا أصلا ثابتا كضمان ضد التحكم، فلا يؤثم القاضى أفعلا ينتقيها، ولايقرر عقوباتها وفق اختياره، إشباعا لنزوة أو انفلاتا عن الحق والعدل. وصار التأثيم بالتالى- وبعد زاول السلطة المنفردة- عائدا إلى المشرع، إذ يقرر للجرائم التى يحدثها، عقوباتها التى تناسبها، فلا يكون سريان النصوص القانونية التى تنظمها رجعيا، بل مباشرا لتحكم الأفعال التى تقع بعد العمل بالقانون التى يجرمها

Nullum crimen, Nulla poena, sine lege. ويفسر هذا المبدأ بأن القيم الجوهرية التى يصدر القانون الجنائى لحمايتها، لايمكن بلورتها إلا من خلال السلطة التشريعية التى انتخبها المواطنون لتمثيلهم، وأن تعبيرها عن إرادتهم يقتضيها أن تكون بيدها سلطة التقرير فى شأن تحديد الأفعال التى يجوز تأثيمها وعقوباتها، لضمان مشروعيتها. ومن ثم كان إعمال هذا المبدأ لازما لتمكين المواطنين من الاتصال بتلك القيم التى يقوم عليها بنيان مجتمعهم، بما يوحد بينهم ويكفل تماسكهم اجتماعيا Cohésion sociale، فلا يزدرونها، وإلا كان إيقاع الجزاء الجنائى عليهم لازما لردعهم.

وحيث إن استقرار مبدأ شرعية الجرائم والعقوبات فى مفاهيم الدول المتحضرة، دعا إلى توكيده بينها. ومن ثم وجد صداه فى عديد من المواثيق الدولية، من بينها الفقرة الأخيرة من المادة ١١ من الإعلان العالمى لحقوق الإنسان، والفقرة الأولى من المادة ١٥ من العهد الدولى للحقوق المدنية والسياسية، المادة ٧ من الاتفاقية الأوربية لحماية حقوق الإنسان. وتردد هذا المبدأ كذلك فى دساتير عديدة، يندرج تحتها ما تنص عليه المادة ٦٦ من دستور جمهورية مصر العربية من أنه لاعقاب إلا على الأفعال اللاحقة لنفاذ القانون الذى ينص عليها، وما تقرره كذلك المادة ١٨٧ من هذا الدستور التى تقضى بأن الأصل فى أحكام القوانين هو سريانها اعتباراً من تاريخ العمل بها، ولا أثر لها فيما وقع قبلها إلا بنص خاص تقره أغلبية أعضاء السلطة التشريعية فى مجموعهم.

وحيث إن مبدأ شرعية الجرائم والعقوبات، وإن اتخذ من ضمان الحرية الشخصية بنيانا لإقراره وتوكيده، إلا أن هذه الحرية ذاتها هى التى تقيد من محتواه، فلا يكون إنفاذ هذا المبدأ لازما إلا بالقدر وفى الحدود التى تكفل صونها In Favorem. ولايجوز بالتالى إعمال نصوص عقابية يسىء

تطبيقها إلى مركز قائم لمتهم، ولاتفسيرها بما يخرجها عن معناها أو مقاصدها، ولامد نطاق التجريم- وبطريق القياس- إلى أفعال لم يؤثمها المشرع، بل يتعين دوما- وكلما كان مضمونها يحتمل أكثر من تفسير- أن يرجح القاضى من بينها ما يكون أكثر ضمانا للحرية الشخصية فى إطار علاقة منطقية Laratio Legis يقيمها بين هذه النصوص وإرادة المشرع، سواء فى ذلك تلك التى أعلنها، أو التى يمكن افتراضها عقلا.

وحيث إن النطاق الحقيقى لمبدأ شرعية الجرائم والعقوبات، إنما يتحدد على ضوء ضمانتين تكفلان الأعراض التى توخاها: أولاهما: أن تصاغ النصوص العقابية بطريق واضحة محددة لاخفاء فيها أو غموض، فلا تكون هذه النصوص شباكا أو شراكا يلقيها المشرع متصيداً باتساعها أو بخفائها من يقعون تحتها أو يخطئون مواقعها. وهى بعد ضمانة غايتها أن يكون المخاطبون بالنصوص العقابية على بينة من حقيقتها، فلا يكون سلوكهم مجافيا لها، بل اتساقا معها ونزولا عليها.

ثانيتهما: ومفترضها أن المرحلة الزمنية التى تقع بين دخول القانون الجنائى حيز التنفيذ وإلغاء هذا القانون، إنما تمثل الفترة التى كان يحيا خلالها، فلا يطبق على أفعال أتاها جناتها قبل نفاذه، بل يتعين أن يكون هذا القانون سابقا عليها La loi préalable فلا يكون رجعيا، على أن يكون مفهوما أن القوانين الجنائية وإن كان سريانها على وقائع اكتمل تكوينها قبل نفاذها، غير جائز أصلا، إلا أن إطلاق هذه القاعدة يفقدها معناها، ذلك أن الحرية الشخصية وإن كان يهددها القانون الجنائى الأسوأ، إلا أن هذا القانون يرعاها ويحميها إذا كان أكثر رفقا بالمتهم، سواء من خلال إنهاء تجريم أفعال أثمها قانون جنائى سابق، أو عن طريق تعديل تكييفها أو بنيان بعض العناصر التى تقوم عليها، بما يمحو عقوباتها كلية أو يجعلها أقل بأسا، وبمراعاة أن غلو العقوبة أو هوانها إنما يتحدد على ضوء مركز المتهم فى مجال تطبيقها بالنسبة إليه.

وحيث إن ما تقدم مؤداه، أن إنكار الأثر الرجعى للقوانين الجزائية، يفترض أن يكون تطبيقها فى شأن المتهم مسيئا إليه، فإن كانت أكثر فائدة لمركزه القانونى فى مواجهة سلطة الاتهام، فإن رجعيتها تكون أمراً محتوماً. ومن ثم نكون أمام قاعدتين تجريان معا وتتكاملان: أولاهما: أن مجال سريان القانون الجنائى ينحصر أصلا فى الأفعال اللاحقة لنفاذه، فلا يكون رجعيا كلما كان أشد وقعا على المتهم. وثانيتهما: سريان القانون اللاحق على وقائع كان يؤثمها قانون سابق، كلما كان القانون الجديد أكثر يسراً. وتكامل هاتين القاعدتين مؤداه، أن ثانيتهما لاتعتبر استثناء من أولاهما، ولاهى قيد عليها، بل فرع منها ونتيجة حتمية لها. وكلتاهما معا تعتبران امتدادا لازما لقاعدة شرعية الجرائم والعقوبات Le prolongement nécessaire، ولهما معا القيمة الدستورية ذاتها.

وحيث إن هذا القضاء- وباعتباره معيارا للشرعية الدستورية للنصوص العقابية مردد كذلك فيما بين الأمم المتحضرة، ومن بينها فرنسا التى أقر مجلسها الدستورى مبدأين فى هذا الشأن.

أولهما: أنه كلما نص القانون الجديد على عقوبة أقل قسوة من تلك التى قررها القديم، تعين أن تعامل النصوص القانونية التى تتغيا الحد من آثار تطبيق القانون الجديد فى شأن الجرائم التى تم ارتكابها قبل نفاذه: والتى لم يصدر فيها بعد حكم حائز لقوة الأمر المقضى، باعتبارها متضمنة إخلالا بالقاعدة التى صاغتها المادة ٨ من إعلان ١٧٨٩ فى شأن حقوق الإنسان والمواطن، والتى لايجوز للمشرع على ضوئها أن يقرر للأفعال التى يؤثمها، غير عقوباتها التى تضبطها الضرورة بوضوح، فلا تجاوز متطلباتها La loi ne doit établir que des peines strictement et évidemment nécessaires.

ذلك أن عدم تطبيق القانون الجديد على الجرائم التى ارتكبها جناتها فى ظل

القانون القديم، مؤداه أن ينطق القاضى بالعقوبات التى قررها هذا القانون، والتى لم يعد لها- فى تقدير السلطة التشريعية التى أنشأتها- من ضرورة.

(80-127 Dc,19et20 Janvier 1981, cons, 75, Rec.p.15)

ثانيهما: أن تأثيم المشرع لأفعال بذواتها، لاينفصل عن عقوباتها التى يجب أن يكون فرضها مرتبطا بمشروعيتها، وبضرورتها، وبامتناع رجعية النصوص العقابية التى قررتها كلما كان مضمونها أكثر قسوة، ودون ما إخلال بحقوق الدفاع التى تقارنها. ولاتتعلق هذه الضوابط جميعها بالعقوبات التى توقعها السلطة القضائية فقط، ولكنها تمتد لكل جزاء يتمحض عقابا، ولو كان المشرع قد عهد بالنطق به إلى جهة غير قضائية.

Une peine ne peut etre infligéc qu a la condition que soient respectés le principe de légalité des délits et des peines, le principe de nécessité des peines. le principe de non- rétroactivité de loi pénale d'incrimination plus sévere ainsi que le respect du principe des droits de la défense. Ces exigences concement non seulement les peines prononcées par les juridictions répressives mais aussi toute sanction ayant le caractére d'une punition meme si le législateur a Laissé Le soin de La prononcer a une autorité de nature non judiciaire.

(88-248 Dc,17 Janvier 1989,cons. 35a42,p.18)

وحيث إن قضاء هذه المحكمة فى شأن كل قانون أصلح للمتهم يصدر بعد وقوع الفعل- وقبل الفصل فيه نهائيا- مؤداه أن سريان القانون اللاحق فى شأن الأفعال التى أتمها قانون سابق، وإن اتخذ من نص المادة ٥ من قانون

العقوبات موطنا وسندا، إلا أن صون الحرية الشخصية التى كفلها الدستور بنص المادة ٤١ من الدستور، هى التى تقيم هذه القاعدة وترسيها بما يحول بين المشرع وتعديلها أو العدول عنها. ذلك أن ما يعتبر قانونا أصلح للمتهم، وإن كان لايندرج تحت القوانين التفسيرية التى تندمج أحكامها فى القانون المفسر، وترتد إلى تاريخ نفاذه باعتبارها جزءا منه يبلور إرادة المشرع التى قصد إليها ابتداء عند إقراره لهذا القانون، إلا أن كل قانون جديد يمحو التجريم عن الأفعال التى أثمها القانون القديم، إنما ينشىء للمتهم مركزا قانونيا جديدا، ويقوض- من خلال رد هذه الأفعال إلى دائرة المشروعية- مركزا سابقا. ومن ثم يحل القانون الجديد- وقد صار أكثر رفقا بالمتهم وأعون على صون الحرية الشخصية التى اعتبرها الدستور حقا طبيعيا لايمس- محل القانون القديم، فلا يتزاحمان أو يتداخلان، بل ينحى ألحقهما أسبقهما.

وغدا لازما بالتالى- وفى مجال إعمال القوانين الجنائية الموضوعية Les lois pénales de fond الأكثر رفقا بالمتهم- توكيد أن صون الحرية الشخصية من جهة، وضرورة الدفاع عن مصالح الجماعة والتحوط لنظامها العام من جهة أخرى، مصلحتان متوازيتان، فلا تتهادمان. وصار أمرا مقضيا- وكلما صدر قانون جديد يعيد الأوضاع إلى حالها قبل التجريم- أن ترد لأصحابها تلك الحرية التى كان القانون القديم ينال منها، وأن يرتد هذا القانون على عقبيه، إعلاء للقيم التى انحاز إليها القانون الجديد، وعلى تقدير أن صونها لايخل بالنظام العام باعتباره مفهوما مرنا متطورا على ضوء مقاييس العقل الجمعى التى لاينفصل القانون الأصلح عنها، بل يوافقها ويعمل على ضوئها، فلا يكون إنفاذه منذ صدوره إلا تثبيتا للنظام العام بما يحول دون انفراط عقده، بعد أن صار هذا القانون أكفل لحقوق المخاطبين بالقانون القديم وأصون لحرياتهم.

وحيث إن القوانين الجزائية التى نقارنها ببعض تحديدا لأصلحها للمتهم،

تفترض اتفاقها جميعا مع الدستور، وتزاحمها على محل واحد، وتفاوتها فيما بينها فى عقوباتها، فلا نخلب من صور الجزء التى تتعامد على المحل الواحد، إلا تلك التى تكون فى محتواها أو شرائطها أو مبلغها Le contenu, Les modalités et Le quantum des penies أقل بأسا من غيرها، وأهون أثرا.

وحيث إن البين من القوانين التى نظم بها المشرع العلائق الإيجارية- وبقدر اتصال أحكامها بالنزاع الراهن- أن المشرع انتقل بحق المؤجر فى تقاضى مقدم الأجرة، من الحظر الكامل، إلى الحظر المقيد، إلى إطلاق هذا الحق من كل قيد ضمانا لأن يكون حقا مكتملا لامبتسرا. فقد حال المشرع بالفقرة الثانية من المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، دون أن يتقاضى المؤجر- تحت أية صورة من الصور- مقدم إيجار على أى نحو. واقترن هذ الحظر الكامل بنص المادة ٧٧ من هذا القانون التى تقضى بمعاقبة كل من أخل بحكم المادة ٢٦ منه- سواء أكان مؤجرا أو مستأجراً أو وسيطا- بالحبس مدة لاتقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة، متوخيا بذلك ألا يفاضل المؤجر بين المتزاحمين على وحدة يملكها، على ضوء أكثرهم قدرة لدفع مقدم أجرتها.

ثم صدر بعد ذلك القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ منظما بعض الأحكام الخاصة للعلائق الإيجارية، وكافلا بالفقرة الأولى من مادته السادسة، حق المؤجر فى أن يتقاضى- بالشروط التى حددتها هذه الفقرة- مقدم إيجار لايزيد على أجرة سنتين. وصار هذا الحظر المحدود مقيدا بالتالى من حكم الفقرة الثانية من المادة ٢٦ من القانون السابق، ومانعا من تطبيقها فى شأن مقدم الإيجار الذى يتقاضاه المؤجر وفقا لأحكام القانون اللاحق.

وتلا هذين القانونين، صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ فى ٣٠ من يناير ١٩٩٦، الذى أعاد المشرع بمقتضاه إلى حرية التعاقد صورا بذاتها من العلائق الإيجارية، هى تلك التى نظمتها مادته الأولى بنصها على ألا تسرى أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ ببعض الأحكام الخاصة ببيع وتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها، ولاعلى الأماكن التى انتهت عقود تأجيرها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهى بعده لأى سبب، دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة فى شأن العلائق الإيجارية، قد جرى على أن التدابير الاستثنائية التى تقارنها، لاتعتبر حلا دائما ونهائيا لمشكلاتها، فلا يتحول المشرع عنها، بل عليه أن يعيد النظر فيها على ضوء ما ينبغى أن يقوم فى شأنها من توازن بين حقوق كل من المؤجر والمستأجر، فلا يختل التضامن بينهما اجتماعيا، ولايكون صراعهما بديلا عن التعاون بينهما، بل تتوافق مصالحهما اقتصاديا، وعلى تقدير أن الأصل فى عقود القانون الخاص هو ابتناؤها على علائق تتكافأ بشأنها مصالح أطرافها فلا يميل ميزانها فى اتجاه مناقض لطبيعتها، إلا بقدر الضرورة التى يتعين أن تخلى مكانها -عند فواتها- لحرية التعاقد.

وحيث إن الشروط التى فرضها المشرع على اقتضاء مقدم الإيجار- مع تفاوتها فى درجتها على النحو المتقدم، ثم التحلل منها- مردها إلى الضرورة التى عاصرتها. وبقدر حدتها ثم تراخيها ثم زوالها، أقر المشرع من النصوص القانونية ما يناسبها، ويكون ملتئما مع مدارجها.

وحيث إن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وإن شرط لتطبيق العقوبة التى

كان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد فرضها فى شأن تقاضى المؤجر مقدم إيجار، أن يكون الحصول عليه بما يجاوز أجرة سنتين، إلا أن القانون اللاحق- وهو القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦- أعاد من جديد تنظيم هذا الموضوع فى شأن الأماكن التى حددتها مادته الأولى، مقررا سريان قواعد القانونى المدنى- دون غيرها- فى شأن تأجيرها واستغلالها، وملغيا كل قاعدة على خلافها، مؤكدا بذلك استئثار أصحابها بها، لتخرج هذه الأماكن بذلك من نطاق التدابير الاستثنائية التى درج المشرع على فرضها فى مجال العلائق الإيجارية، فلا يكون تأجيرها إلا وفق الشروط التى تتطابق بشأنها إرادة مؤجريها مع من يتقدمون لطلبها، ولو كان من بينها تقاضى المؤجر مقدم إيجار أيا كانت المدة التى يمتد إليها. وهو ما يعنى أن الضرورة الاجتماعية التى انطلق منها الجزاء المقرر بالقانون القديم وتولد عنها، قد أسقطتها فلسفة جديدة تبنتها الجماعة فى واحد من أطوار تقدمها، قوامها حرية التعاقد، فلا يكون الجزاء الجنائى- وقد لابس القيود التى فرضها القانون القديم على هذه الحرية- إلا منهدما بعد العمل بالقانون الجديد.

وحيث إن القول بأن لكل من قوانين إيجار الأماكن الصادرة قبل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، مجال ينحصر فيه تطبيقها، وأنها جميعا تعتبر من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها، فلا يقيدها هذا القانون باعتباره تشريعا عاما.

مردود أولا: بأن القانون اللاحق تغيا أن يعيد العلائق الإيجارية إلى الأصل فيها، فلا تحكمها إلا حرية التعاقد التى يلزمها بالضرورة أن يكون المتعاقدان على شروطهما التى يناقضها أن يكون الاتفاق على تعجيل الأجرة- وهو جائز قانونا فى شأن الأماكن التى ينظمها القانون الجديد- سببا لتجريم اقتضائها. والأفعال التى أثمها القانون السابق بالشروط التى فرضها، هى ذاتها التى أطلق القانون الجديد الحق فيها، فلا يكون امتداده إليها إلا ضمانا لصون الحرية الشخصية التى منحها الدستور الرعاية الأوفى والأشمل توكيدا لقيمتها.

بل إن هذا القانون- وباعتبار أصلح للمتهم- يعتبر متمتعا بالقوة ذاتها التى كفلها الدستور لهذه الحرية، فلا يكون القانون السابق حائلا دون جريانها، بل منجرفا بها.

ومردود ثانيا: بأن التجريم المقرر بالقانون السابق، ارتبط بتدابير استثنائية قدر المشرع ضرورة اتخاذها خلال الفترة التى ظل فيها هذا القانون نافذا. فإذا دل القانون اللاحق على انتفاء الضرورة الاجتماعية التى لايكون الجزاء الجنائى مبررا مع فواتها، فإن هذا القانون يكون أكثر ضمانا للحرية الشخصية التى كفل الدستور صونها.

ومردود ثالثا: بأن تأثيم المشرع لأفعال بعينها، قد يكون مشروطا بوقوعها فى مكان معين، كتجريم الأفعال التى يأتيها شخص داخل النطاق المكانى لمحمية طبيعية إضرارا بخصائصها أو بمواردها. وقد يؤثم المشرع أفعالا بذواتها، جاعلا من ارتكابها فى مكان محدد، ظرفا مشددا لعقوبتها، كالسرقة فى مكان مسكون أو معد للسكنى أو ملحقاتهما أو فى محل للعبادة عدوانا على حرمتها. ولا كذلك جريمة تقاضى المؤجر لمقدم إيجار يزيد على أجرة سنتين التى نص عليها القانون السابق، ذلك أن وقوعها فى الأماكن التى أخضعها هذا القانون لحكمه، ليس شرطا لاكتمال أركانها، ولاظرفا لازما لتغليظ عقوبتها، ولكنها تتحقق اتصالا بواقعة تأجيرها وبمناسبتها، ولمجرد أن المكان المؤجر لم يكن- عند العمل بالقانون الجديد- خاليا.

ومردود رابعا: بأن من غير المتصور أن يظل قائما، التجريم المقرر بالقانون السابق فى شأن تقاضى مقدم الأجرة لأكثر من سنتين، إذا كانت الأماكن التى يشملها هذا القانون مؤجرة قبل نفاذ القانون الجديد، فإذا خلا مكان منها وقت سريان هذا القانون، تحرر المؤجر جنائيا من كل قيد يتعلق بالمدة التى يقتضى عنها مقدم الأجرة. وليس مفهوما أن يكون للفعل الواحد معنيان

مختلفان، ولأن تحتفظ الجريمة التى أنشأها القانون القديم بذاتيتها، وبوطأ عقوبتها، بعد أن جرد القانون الجديد الفعل الذى يكونها من الآثام التى احتضنها.

ومردود خامسا: بأن القانون الجديد صرح بإلغاء كل قانون يتضمن أحكاما تناقض تلك التى أتى بها، بما مؤداه إطراح النصوص المخالفة للقانون الجديد- فى شأن يتعلق بالتجريم- سواء تضمنتها تنظيم عام أو خاص. ذلك أن القوانين لاتتنازع إلا بقدر تعارضها، ولكنها تتوافق من خلال وسائل متعددة يتصدرها- فى المجال الجنائى- القانون الأصلح، فلا يكون نسيجها إلا واحدا. والجريمة التى أنشأها القانون السابق هى ذاتها التى هدمها القانون الجديد. ووجودها وانعدامها متصادمان، فلا يستقيم اجتماعهما.

ومردود سادسا: بأن إعمال الأثر الرجعى للقانون الأصلح- يعتبر انحيازا من القاضى لضمانة جوهرية للحرية الشخصية، تبلورها السياسة العقابية الجديدة للسلطة التشريعية التى تتحدد على ضوء فهمها للحقائق المتغيرة للضرورة الاجتماعية، وهى بعد ضرورة ينبغى أن يحمل عليها كل جزاء جنائى، وإلا فقد علة وجوده.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكانت الواقعة محل الاتهام الجنائى لم تعد معاقبا عليها، فقد تعين الحكم بانتفاء مصلحة المدعى فى الدعوى الماثلة، بعد أن غض المشرع بصره عن بعض التدابير الاستثنائية للعلائق الإيجارية التى انبنى التجريم عليها، وخرج من صلبها.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة باعتبار القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ أصلح للمتهم، قد انبنى على التطبيق المباشر للقواعد الدستورية التى تناولتها على النحو المتقدم، فإن حكمها باعتبار هذا القانون كذلك، يكون متمتعا بالحجيه المطلقة التى أسبغها المشرع على أحكامها الصادرة فى المسائل الدستورية؛

وملزما بالتالى الناس كافة وكل سلطة فى الدولة، بما فى ذلك جهات القضاء على اختلافها.

فلهذه الأسباب:

حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى وبمصادرة الكفالة، وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

امين السر **رئيس المحكمة**

(ب)

الحكم الصادر في القضية رقم ٨٤ لسنة ١٧ قضائية «دستورية» بجلسة ١٥ مارس سنة ١٩٩٧[١]

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ١٥ مارس سنة ١٩٩٧م الموافق ٦ ذو القعدة سنة ١٤١٧هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر.... رئيس المحكمة.

وحضور السادة المستشارين: الدكتور/ محمد إبراهيم أبو العينين ومحمد ولى ولى الدين جلال ونهاد عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم غنيم وعبد الرحمن نصير والدكتور عبد المجيد فياض.

وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفى على جبالى..... رئيس هيئة المفوضين.

وحضور السيد/ حمدى أنور صابر....... أمين السر

أصدرت الحكم الآتي:

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٨٤ لسنة ١٧ قضائية «دستورية».

المقامة من:

السيدة/ حليمة عبد العال أحمد.

ضد:

السيد/ رئيس الجمهورية.

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ١٣ فى ٢٧ مارس سنة ١٩٩٧.

السيد الأستاذ/ النائب العام.

السيد الأستاذ/ رئيس مجلس الوزراء.

السيد الأستاذ/ رئيس اللجنة التشريعية بمجلس الشعب.

السيدة/ ميرفت رمضان رفاعى.

الإجراءات:

فى الثامن عشر من شهر ديسمبر سنة ١٩٩٥، أودعت المدعية قلم كتاب المحكمة صحيفة الدعوى الماثلة، طالبة الحكم بعدم دستورية المادتين ٢٦ و ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، كذلك المادتين ٦ و٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها أصليا عدم قبول الدعوى، واحتياطيا برفضها.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة:

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع- على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل فى أن السيدة ميرفت رمضان رفاعى- المدعى عليها الأخيرة- كانت قد استأجرت من المدعية شقة بالعقار رقم ٣٩ شارع مكة قسم الهرم، ثم نسبت إلى المدعية تقاضيها منها مبلغ ١٤٠٠٠ جنيه خارج نطاق عقد الإيجار

(خلو رجل)، فأقيمت الدعوى رقم ٦٥٧٥ لسنة ١٩٩٤ جنح الهرم التى قضى فيها ابتدائيا بحبس المدعية ست أشهر وكفالة خمسين جنيها لوقف التنفيذ، وتغريمها مبلغ ٣٢٦٤٠ جنيهاً، ومثلها لصالح صندوق الإسكان الاقتصادى بمحافظة الجيزة، ورد مبلغ ١٦٣٢٠ جنيهاً للمجنى عليها، فطعنت المحكوم عليها فى هذا الحكم استئنافيا تحت رقم ٥٥٨٥ لسنة ١٩٩٥ مستأنف الهرم حيث قضى غيابيا بتأييد الحكم المطعون فيه. وقد عارضت المحكوم ضدها فى هذا الحكم، ثم دفعت أثناء نظر معارضتها بعدم دستورية نص المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع، وخولتها اللجوء إلى طريق الطعن بعدم الدستورية، فقد أقامت دعواها الماثلة.

وحيث إن المدعية تطلب الحكم بعدم دستورية نصوص المواد الآتية:

أولاً: القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

مادة ٢٦- لايجوز للمؤجر، مالكا كان أو مستأجرا بالذات أو بالوساطة، اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد.

كما لايجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم إيجار.

مادة ٧٧- يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هذا القانون، سواء كان مؤجرا أو مستأجراً أو وسيطا بالحبس مدة لاتقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة. ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة.

وفى جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة المشار إليها.

ثانيا: القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

مادة٦- يجوز لمالك المبنى المنشأ اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون، أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لايجاوز أجرة سنتين، وذلك بالشروط الآتية:

١- أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب.

٢- أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة فى مدة لاتجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم وموعد إتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال.

ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم تقاضى مقدم الإيجار، والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء.

ولايسرى حكم الفقرة الأخيرة من المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مقدم الإيجار الذى يتقاضاه المالك وفقا لأحكام هذه المادة.

مادة ٢٣- يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات، المالك الذى يتقاضى بأية صورة من الصور، بذاته أو بالوساطة أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر، أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ، ولو كان مسجلا.

ويعاقب بذات العقوبة المالك الذى يتخلف دون مقتض عن تسليم الوحدة فى الموعد المحدد، فضلا عن إلزامه بأن يؤدى إلى الطرف الآخر مثلى مقدار المقدم ، وذلك دون إخلال بالتعاقد، وبحق المستأجر فى استكمال الأعمال الناقصة وفقا لحكم الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .ويكون ممثل الشخص الاعتبارى مسئولا عما يقع منه من مخالفات لأحكام هذه المادة.

وحيث إن من المقرر أن شرط المصلحة الشخصية المباشرة يتغيا أن تفصل المحكمة الدستورية العليا فى الخصومة الدستورية من جوانبها العملية وليس من معطياتها النظرية وهو كذلك يقيد تدخلها فى هذه الخصومة، فلا تفصل فى غير المسائل الدستورية التى يؤثر الحكم فيها على النزاع الموضوعى. ويتحدد مفهوم هذا الشرط باجتماع عنصرين:

أولهما- أن يقيم المدعى- وفى حدود الصفة التى اختصم بها النص المطعون فيه- الدليل على أن ضررا واقعيا- اقتصاديا أو غيره- قد لحق به، سواء أكان مهدداً بهذا الضرر، أم كان قد وقع فعلا. ويتعين دوما أن يكون الضرر المدعى به مباشرا، منفصلا عن مجرد مخالفة النص المطعون فيه للدستور، مستقلا بالعناصر التى يقوم عليها، ممكنا تصوره ومواجهته بالترضية القضائية، تسوية لآثاره.

ثانيهما- أن يكون هذا الضرر عائدا إلى النص المطعون فيه، وليس ضررا متوهما أو منتحلا أو مجهلا، فإذا لم يكن هذا النص قد طبق أصلا على من ادعى مخالفته للدستور، أو كان من غير المخاطبين بأحكامه، أو كان الإخلال بالحقوق التى يدعيها لايعود إليه، دل ذلك على انتفاء المصلحة الشخصية المباشرة، ذلك أن إبطال النص التشريعى فى هذه الصور جميعها لن يحقق للمدعى أية فائدة عملية يمكن أن يتغير بها مركزه القانونى بعد الفصل فى الدعوى الدستورية، كما كان عليه قبلها.

وحيث إن نطاق الدعوى الدستورية- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- وإن تحدد أصلا بالنصوص القانونية التى تعلق بها الدفع بعدم الدستورية المثار أمام محكمة الموضوع، إلا أن هذا النطاق يتسع كذلك لتلك النصوص التى أضير المدعى من جراء تطبيقها عليه- ولو لم يتضمنها هذا الدفع- إذا كان فصلها عن النصوص التى اشتمل الدفع عليها متعذرا، وكان ضمها إليها كافلا الأغراض التى توخاها المدعى بدعواه الدستورية، فلا تحمل إلا على مقاصده، ولاتتحقق مصلحته الشخصية والمباشرة بعيدا عنها.

وحيث إن المدعية كانت متهمة جنائيا فى جريمة تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار (خلو رجل)؛ وكانت المادتان ٢٦و٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، قد نظمتا هذه الجريمة ذاتها: أولاهما بحظرها تقاضى هذا الخلو، وثانيتهما بتقريرها لجزاء جنائى على مخالفة هذا الحظر، فإن التنظيم التشريعى لهذه الجريمة- وباعتبارها تمثل مبالغ تقاضاها المؤجر خارج نطاق عقد الإيجار- يشتمل على هذين الأمرين معا. لاينال من ذلك أن يكون الدفع المثار من المدعية أمام محكمة الموضوع، قد اقتصر على نص المادة ٢٦ من هذا القانون، ذلك أن الاتهام تعلق باقتصائها لخلو الرجل، وغايتها من الطعن بعدم دستورية مواده ألا تلاحقها سلطة الانهام بعقوبة هذه الجريمة المنصوص عليها فى المادة ٧٧ من هذا القانون، ومن ثم تعتبر مادتاه ٢٦و٧٧، محددتين لنطاق دعواها الدستورية، ومرتبطتين بالنزاع الموضوعى.

ولا شأن لدعواها هذه - وبالتالى- بجريمة تقاضى المؤجر مقدم إيجار لأكثر من سنتين المنصوص عليها فى المادتين ٦ و ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وحيث إن المدعية تنعى على النصوص المطعون عليها، مخالفتها لمبدأ أن العقد شريعة المتعاقدين، وخروجها على الأحكام المنصوص عليها فى المواد ٣٤و٣٥و٣٦ من الدستور التى كفل بها صون الملكية الخاصة.

وحيث إن اقتضاء المؤجر لخلو رجل، ظل معاقبا عليه بمقتضى المادة ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ٢٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما، أولاهما بالعقوبة التى فرضتها على اقتضاء مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد،

وثانيتهما بما نصت عليه من أنه «فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل، تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك دون إخلال بأحكام المادة السابقة» .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن القيود الاستثنائية التى نظم بها المشرع العلائق الإيجارية، لايجوز اعتبارها حلا دائما ونهائيا لمشكلاتها، فلا يتحول المشرع عنها، بل عليه أن يعيد النظر فيها على ضوء ما ينبغى أن يقوم فى شأنها من توازن بين حقوق كل من المؤجر والمستأجر، فلا يختل التضامن بينهما اجتماعيا، ولايكون صراعهما بديلا عن التعاون بينهما، بل تتوافق مصالحهما اقتصاديا، وعلى تقدير أن الأصل فى عقود القانون الخاص هو ابتناؤها على علائق تتكافأ بشأنها مصالح أطرافها، فلا يميل ميزانها فى اتجاه مناقض لطبيعتها، إلا بقدر الضرورة التى يتعين أن تخلى مكانها- عند فواتها- لحرية التعاقد.

وحيث إنه استصحابا لحرية التعاقد التى تعتبر أصلا يهيمن على عقود القانون الخاص، وضمانا لئلا يظل شاغل العين المؤجرة باقيا فيها بعد انتهاء مدة إجارتها، وإلا كان غاصبا لها، أصدر المشرع القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ليعيد العلائق الإيجارية- فى الأماكن التى يشملها- إلى الأصل فيها، وذلك بما نصت عليه مادته الأولى من عدم سريان أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما، وكذلك القوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، فى شأن الأماكن التى لم يسبق تأجيرها، ولا الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون، أو انتهت بعده دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها قانونا؛ وكان هذا القانون قد ألغى كذلك بمادته الثانية كل النصوص القانونية المعمول بها قبل نفاذه، بقدر تعارضها مع أحكامه؛ فإنه بذلك يكون ناسخا لجريمة خلو الرجل التى قررتها القوانين

السابقة عليه، وهى جريمة ظل وجودها مرتبطا بالقوانين الاستثنائية التى أحاط بها المشرع العلائق الإيجارية، مخالفا فى ذلك قواعد القانون المدنى التى لامكان فيها لجريمة اقتضاء مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار.

وحيث إن استقرار مبدأ شرعية الجرائم والعقوبات فى مفاهيم الدول المتحضرة، دعا إلى توكيده بينها. ومن ثم وجد صداه فى عديد من المواثيق الدولية، من بينها الفقرة الأخيرة من المادة ١١ من الإعلان العالمى لحقوق الإنسان، والفقرة الأولى من المادة ١٥ من العهد الدولى للحقوق المدنية والسياسية، والمادة ٧ من الاتفاقية الأوروبية لحماية حقوق الإنسان. وتردد هذا المبدأ كذلك فى دساتير عديدة، يندرج تحتها ما تنص عليه المادة ٦٦ من دستور جمهورية مصر العربية من أنه لاعقاب إلا على الأفعال اللاحقة لنفاذ القانون الذى ينص عليها، وما تقرره كذلك المادة ١٨٧ من هذا الدستور التى تقضى بأن الأصل فى أحكام القوانين هو سريانها اعتباراً من تاريخ العمل بها، ولا أثر لها فيما وقع قبلها إلا بنص خاص تقره أغلبية أعضاء السلطة التشريعية فى مجموعهم.

وحيث إن مبدأ شرعية الجرائم والعقوبات، وإن اتخذ من ضمان الحرية الشخصية بنيانا لإقراره وتوكيده، إلا أن هذه الحرية ذاتها هى التى تقيد من محتواه، فلا يكون إنفاذ هذا المبدأ لازما إلا بالقدر وفى الحدود التى تكفل صونها In Favorem. ولايجوز بالتالى إعمال نصوص عقابية يسىء تطبيقها إلى مركز قائم لمتهم، ولاتفسيرها بما يخرجها عن معناها أو مقاصدها، ولامد نطاق التجريم- وبطريق القياس- إلى أفعال لم يؤثمها المشرع، بل يتعين دوما- وكلما كان مضمونا يحتمل أكثر من تفسير- أن يرجح القاضى من بينها ما يكون أكثر ضمانا للحرية الشخصية فى إطار علاقة منطقية La ratio Legis يقيمها بين هذه النصوص وإرادة المشرع، سواء فى ذلك تلك التى أعلنها، أو التى يمكن افتراضها عقلا.

وحيث إن النطاق الحقيقي لمبدأ شرعية الجرائم والعقوبات، إنما يتحدد على ضوء ضمانتين تكفلان الأغراض التي توخاها: أولاهما: أن تصاغ النصوص العقابية بطريق واضحة محددة لا خفاء فيها أو غموض، فلا تكون هذه النصوص شباكا أو شراكا يلقيها المشرع متصيداً باتساعها أو بخفائها من يقعون تحتها أو يخطئون مواقعها. وهي بعد ضمانة غايتها أن يكون المخاطبون بالنصوص العقابية على بينة من حقيقتها، فلا يكون سلوكهم مجافيا لها، بل اتساقا معها ونزولا عليها.

ثانيتهما: ومفترضها أن المرحلة الزمنية التي تقع بين دخول القانون الجنائي حيز التنفيذ وإلغاء هذا القانون، إنما تمثل الفترة التي كان يحيا خلالها، فلا يطبق على أفعال أتاها جناتها قبل نفاذه، بل يتعين أن يكون هذا القانون سابقا عليها La loi préalabl فلا يكون رجعيا، على أن يكون مفهوما أن القوانين الجنائية وإن كان سريانها على وقائع اكتمل تكوينها قبل نفاذها، غير جائز أصلا، إلا أن إطلاق هذه القاعدة يفقدها معناها، ذلك أن الحرية الشخصية وإن كان يهددها القانون الجنائي الأسوأ، إلا أن هذا القانون يرعاها ويحميها إذا كان أكثر رفقا بالمتهم، سواء من خلال إنهاء تجريم أفعال أثمها قانون جنائي سابق، أو عن طريق تعديل تكييفها أو بنيان بعض العناصر التي تقوم عليها، بما يمحو عقوباتها كلية أو يجعلها أقل بأسا، وبمراعاة أن غلو العقوبة أو هوانها إنما يتحدد على ضوء مركز المتهم في مجال تطبيقها بالنسبة إليه.

وحيث إن ما تقدم مؤداه، أن إنكار الأثر الرجعي للقوانين الجزائية، يفترض أن يكون تطبيقها في شأن المتهم مسيئا إليه، فإن كانت أكثر فائدة لمركزه القانوني في مواجهة سلطة الاتهام، فإن رجعيتها تكون أمراً محتوماً. ومن ثم نكون أمام قاعدتين تجريان معا وتتكاملان: أولاهما: أن مجال سريان القانون الجنائي ينحصر أصلا في الأفعال اللاحقة لنفاذه، فلا يكون رجعيا كلما

كان أشد وقعا على المتهم. وثانيتهما: سريان القانون اللاحق على وقائع كان يؤثمها قانون سابق، كلما كان القانون الجديد أكثر يسراً. وتكامل هاتين القاعدتين مؤداه، أن ثانيتهما لاتعتبر استثناء من أولاهما، ولاهي قيد عليها، بل فرع منها ونتيجة حتمية لها. وكلتاهما معا تعتبران امتدادا لازما لقاعدة شرعية الجرائم والعقوبات Le prolongement nécessaire، ولهما معا القيمة الدستورية ذاتها.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن القانون الجنائي، وإن اتفق مع غيره من القوانين في تنظيم علائق الأفراد بمجتمعهم وفيما بين بعضهم البعض، إلا أن هذا القانون يفارقها في اتخاذه العقوبة أداة لتقويم الأفعال التي يأتونها أويدعونها بما يناقض أوامره أو نواهيه. وهو بذلك يتغيا أن يحدد- ومن منظور اجتماعي- مالا يجوز التسامح فيه من مظاهر سلوكهم، وأن يسيطر عليها بوسائل يكون قبولها اجتماعيا ممكنا، بما مؤداه أن الجزاء على أفعالهم لايكون مبررا، إلا إذا كان مفيدا من وجهة اجتماعية، فإذا كان مجاوزا تلك الحدود التي لايكون معها ضروريا، غدا مخالفا للدستور.

وحيث إن هذا القضاء- وباعتباره معيارا للشرعية الدستورية للنصوص العقابية- مردد كذلك فيما بين الأمم المتحضرة، ومن بينها فرنسا التي أقر مجلسها الدستوري مبدأين في هذا الشأن.

أولهما: أنه كلما نص القانون الجديد على عقوبة أقل قسوة من تلك التي قررها القديم، تعين أن تعامل النصوص القانونية التي تتغيا الحد من آثار تطبيق القانون الجديد في شأن الجرائم التي تم ارتكابها قبل نفاذه، والتي لم يصدر فيها بعد حكم حائز لقوة الأمر المقضي، باعتبارها متضمنة إخلالا بالقاعدة التي صاغتها المادة ٨ من إعلان ١٧٨٩ في شأن حقوق الإنسان والمواطن، والتي لايجوز للمشرع على ضوئها أن يقرر للأفعال التي يؤثمها، غير

عقوباتها التي تضبطها الضرورة بوضوح، فلا تجاوز متطلباتها La loi ne doit établir que des peines strictement et évidemment nécessaires.

ذلك أن عدم تطبيق القانون الجديد على الجرائم التي ارتكبها جناتها في ظل القانون القديم، مؤداه أن ينطق القاضي بالعقوبات التي قررها هذا القانون، والتي لم يعد لها-- في تقدير السلطة التشريعية التي أنشأتها– من ضرورة.

(80-127 DC,19et20 Janvier 1981,cons. 75,Rec. p.15)

ثانيهما: أن تأثيم المشرع لأفعال بذواتها، لاينفصل عن عقوباتها التي يجب أن يكون فرضها مرتبطا بمشروعيتها، وبضرورتها، وبامتناع رجعية النصوص العقابية التي قررتها كلما كان مضمونها أكثر قسوة، ودون ما إخلال بحقوق الدفاع التي تقارنها ولاتتعلق هذه الضوابط جميعها بالعقوبات التي توقعها السلطة القضائية فقط، ولكنها تمتد لكل جزاء يتمحض عقابا، ولو كان المشرع قد عهد بالنطق به إلى جهة غير قضائية.

Une peine ne peut .etre infligée qu' á la condition que soient respectés le principe de légalité des délits et des peines, le principe de nécessité des peine, le principe de non- rétroactivité de loi pénale d'incrimina tionplus sévere ainsi que le respect du principe des droits de la défense. Ces exigences concement non seulement les peines prononcées par les juridictions répr essives mais aussi toute sanction ayant le caractére d'une punition m méme si le législateur a Laissé Le ssoin de La prononcer á une autorité de nature non judiciaire.

(88-248 Dc,17 Janvier 1989,cons. 35a42,p.18)

وحيث إن قضاء هذه المحكمة فى شأن كل قانون أصلح للمتهم يصدر بعد وقوع الفعل- وقبل الفصل فيه نهائيا- مؤداه أن سريان القانون اللاحق فى شأن الأفعال التى أثمها قانون سابق، وإن اتخذ من نص المادة ٥ من قانون العقوبات موطئا وسندا، إلا أن صون الحرية الشخصية التى كفلها الدستور بنص المادة ٤١ منه، هى التى تقيم هذه القاعدة وترسيها بما يحول بين المشرع وتعديلها أو العدول عنها. ذلك أن ما يعتبر قانونا أصلح للمتهم، وإن كان لايندرج تحت القوانين التفسيرية التى تندمج أحكامها فى القانون المفسر، وترتد إلى تاريخ نفاذه باعتبارها جزءا منه يبلور إرادة المشرع التى قصد إليها ابتداء عند إقراره لهذا القانون، إلا أن كل قانون جديد يمحو التجريم عن الأفعال التى أثمها القانون القديم، إنما ينشىء للمتهم مركزا قانونيا جديدا، ويقوض- من خلال رد هذه الأفعال إلى دائرة المشروعية- مركزا سابقا. ومن ثم يحل القانون الجديد- وقد صار أكثر رفقا بالمتهم وأعون على صون الحرية الشخصية التى اعتبرها الدستور حقا طبيعيا لايمس- محل القانون القديم، فلا يتزاحمان أو يتداخلان، بل ينحى ألحقهما أسبقهما.

وغدا لازما بالتالى- وفى مجال إعمال القوانين الجنائية الموضوعية Les lois pénales de fond الأكثر رفقا بالمتهم- توكيد أن صون الحرية الشخصية من جهة، وضرورة الدفاع عن مصالح الجماعة والتحوط لنظامها العام من جهة أخرى، مصلحتان متوازيتان، فلا تتهادمان. وصار أمرا مقضيا- وكلما صدر قانون جديد يعيد الأوضاع إلى حالها قبل التجريم- أن ترد لأصحابها تلك الحرية التى كان القانون القديم ينال منها، وأن يرتد هذا القانون على عقبيه، إعلاء للقيم التى انحاز إليها القانون الجديد، وعلى تقدير أن صونها لايخل بالنظام العام باعتباره مفهوما مرنا متطورا على ضوء مقاييس العقل الجمعى التى لاينفصل القانون الأصلح عنها، بل يوافقها ويعمل على ضوئها، فلا يكون إنفاذه منذ صدوره إلا تثبيتا للنظام العام بما يحول دون

انفراط عقده، بعد أن صار هذا القانون أكفل لحقوق المخاطبين بالقانون القديم وأصون لحرياتهم.

وحيث إن القوانين الجزائية التي نقارنها ببعض تحديدا لأصلحها للمتهم، تفترض اتفاقها جميعا مع الدستور، وتزاحمها على محل واحد، وتفاوتها فيما بينها في عقوباتها، فلا نغلب من صور الجزاء التي تتعامد على المحل الواحد، إلا تلك التي تكون في محتواها أو شرائطها أو مبلغها Le contenu, Les modalités et Le quantum des penies أقل بأسا من غيرها، وأهون أثرا.

وحيث إن البين من النصوص التي أثم بها المشرع جريمة خلو الرجل في نطاق العلائق الإيجارية- وبقدر اتصالها بالنزاع الراهن- أن إتيان الأفعال التي تقوم بها هذه الجريمة، ظل مشمولا بالجزاء الجنائي حتى بعد العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذى صدر منظما بعض الأحكام الخاصة بالعلائق الإيجارية، ذلك أن هذا القانون، وإن نص على إلغاء العقوبات المقيدة للحرية التي فرضتها قوانين إيجار الأماكن السابقة على العمل بأحكامه، اتساقا مع اتجاهه إلى الحد من القيود التي أرهق بها المشرع مصالح المؤجر، إلا أنه استثنى من ذلك جريمة خلو الرجل، والجرائم المنصوص عليها في المادة ٢٣ منه، مبقيا بذلك على عقوباتها.

وحيث إن القانون اللاحق- وهو القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦- أعاد من جديد تنظيم جريمة خلو الرجل في شأن الأماكن التي حددتها مادته الأولى، مقررا سريان قواعد القانون المدني- دون غيرها- عند تأجيرها واستغلالها، وملغيا كل قاعدة على خلافها، مؤكدا بذلك استئثار أصحابها بها، لتخرج هذه الأماكن بذلك من نطاق التدابير الاستثنائية التي درج المشرع على فرضها في مجال العلائق الإيجارية، فلا يكون تأجيرها إلا وفق

الشروط التى تتطابق بشأنها إرادة مؤجريها مع من يتقدمون لطلبها، ولو كان من بينها تقاضى المؤجر لمبالغ خارج نطاق عقد الإيجار، أيا كان وصفها أو مقدارها أو سببها. وهو ما يعنى أن الضرورة الاجتماعية التى انطلق منها الجزاء المقرر بالقوانين السابقة فى شأن هذه الجريمة، قد أسقطتها فلسفة جديدة تبنتها الجماعة فى واحد من أطوار تقدمها، قوامها حرية التعاقد، فلا يكون الجزاء الجنائى- وقد لابس القيود التى فرضتها هذه القوانين على تلك الحرية- إلا منهدما بعد العمل بالقانون الجديد.

وحيث إن القول بأن لكل من قوانين إيجار الأماكن الصادرة قبل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، مجالا ينحصر فيه تطبيقها، وأنها جميعا تعتبر من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها، فلا يقيدها هذا القانون باعتباره تشريعا عاما.

مردود أولاً: بأن القانون اللاحق تغيا أن يعيد العلائق الإيجارية إلى الأصل فيها، فلا تحكمها إلا حرية التعاقد التى يلازمها بالضرورة أن يكون المتعاقدان على شروطهما التى يناقضها أن يكون الاتفاق على مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار- وهو جائز قانونا فى شأن الأماكن التى ينظمها القانون الجديد- سببا لتجريم اقتضائها. والأفعال التى أثمها القانون السابق بالشروط التى فرضها، هى ذاتها التى أطلق القانون الجديد الحق فيها، فلا يكون امتداده إليها إلا ضمانا لصون الحرية الشخصية التى منحها الدستور الرعاية الأوفى والأشمل توكيدا لقيمتها. بل إن هذا القانون- وباعتباره أصلح للمتهم- يعتبر متمتعا بالقوة ذاتها التى كفلها الدستور لهذه الحرية، فلا يكون القانون السابق حائلا دون جريانها، بل منجرفا بها.

ومردود ثانيا: بأن التجريم المقرر بالقانون السابق، ارتبط بتدابير استثنائية قدر المشرع ضرورة اتخاذها خلال الفترة التى ظل فيها هذا القانون نافذا. فإذا دل القانون اللاحق على انتفاء الضرورة الاجتماعية التى لايكون الجزاء الجنائى

مبررا مع فواتها، فإن هذا القانون يكون أكثر ضمانا للحرية الشخصية التى كفل الدستور صونها.

ومردود ثالثا: بأن تأثيم المشرع لأفعال بعينها، قد يكون مشروطا بوقوعها فى مكان معين، كتجريم الأفعال التى يأتيها شخص داخل النطاق المكانى لمحمية طبيعية إضرارا بخصائصها أو بمواردها. وقد يؤثم المشرع أفعالا بذواتها، جاعلا من ارتكابها فى مكان محدد، ظرفا مشددا لعقوبتها، كالسرقة فى مكان مسكون أو معد للسكنى أو ملحقاتهما أو فى محل للعبادة عدوانا على حرمتها. ولا كذلك جريمة تقاضى المؤجر لمقدم إيجار يزيد على أجرة سنتين التى نص عليها القانون السابق، ذلك أن وقوعها فى الأماكن التى أخضعها هذا القانون لحكمه، ليس شرطا لاكتمال أركانها، ولاظرفا لازما لتغليظ عقوبتها، ولكنها تتحقق اتصالا بواقعة تأجيرها وبمناسبتها، ولمجرد أن المكان المؤجر لم يكن- عند العمل بالقانون الجديد- خاليا.

ومردود رابعا: بأن من غير المتصور أن يظل قائما، التجريم المقرر بالقانون السابق فى شأن تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار، إذا كانت الأماكن التى يشملها هذا القانون مؤجرة قبل نفاذ القانون الجديد، فإذا خلا مكان منها وقت سريان هذا القانون، تحرر الموجر جنائيا من كل قيد يتعلق بالمدة التى يقتضى عنها مقدم الأجرة. وليس مفهوما أن يكون للفعل الواحد معنيان مختلفان، ولاأن تحتفظ الجريمة التى أنشاها القانون القديم بذاتيتها، وبوطأ عقوبتها، بعد أن جرد القانون الجديد الفعل الذى يكونها من الآثار التى احتضنها.

ومردود خامسا: بأن القانون الجديد صرح بإلغاء كل قانون يتضمن أحكاما تناقض تلك التى أتى بها، بما مؤداه إطراح النصوص المخالفة للقانون الجديد- فى شأن يتعلق بالتجريم- سواء تضمنها تنظيم عام أو خاص. ذلك أن القوانين

لاتتنازع إلا بقدر تعارضها، ولكنها تتوافق من خلال وسائل متعددة يتصدرها- فى المجال الجنائى- القانون الأصلح، فلا يكون نسيجها إلا واحدا. والجريمة التى أنشأها القانون السابق هى ذاتها التى هدمها القانون الجديد. ووجودها وانعدامها متصادمان، فلا يستقيم اجتماعهما.

ومردود سادسا: بأن إعمال الأثر الرجعى للقانون الأصلح للمتهم يعتبر انحيازا من القاضى لضمانة جوهرية للحرية الشخصية، تبلورها السياسة العقابية الجديدة للسلطة التشريعية التى تتحدد على ضوء فهمها للحقائق المتغيرة للضرورة الاجتماعية، وهى بعد ضرورة ينبغى أن يحمل عليها كل جزاء جنائى، وإلا فقد علة وجوده.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكانت الواقعة محل الاتهام الجنائى لم تعد معاقبا عليها، فقد تعين الحكم بانتفاء مصلحة المدعى فى الدعوى الماثلة، بعد أن غض المشرع بصره عن بعض التدابير الاستثنائية للعلائق الإيجارية التى انبنى التجريم عليها، وخرج من صلبها.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة باعتبار القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ أصلح للمتهم، قد انبنى على التطبيق المباشر للقواعد الدستورية التى تناولتها على النحو المتقدم، فإن حكمها باعتبار هذا القانون كذلك، يكون متمتعا بالحجية المطلقة التى أسبغها المشرع على أحكامها الصادرة فى المسائل الدستورية،وملزما بالتالى الناس كافة وكل سلطة فى الدولة، بما فى ذلك جهات القضاء على اختلافها.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى وبمصادرة الكفالة، وألزمت المدعية المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

امين السر　　　　　　رئيس المحكمة

ثالثا: اتجاه الهيئة العامة للمواد الجنائية بمحكمة النقض:

قررت الهيئة العامة للمواد الجنائية بمحكمة النقض في حكمها الصادر بجلسة ١٣ أبريل سنة ١٩٩٧ في الطعن رقم ١١٨٣٨ لسنة ٦٠ قضائية العدول عن المبدأ الذى قرره الحكم الأول الصادر من الدائرة الجنائية بجلسة ١٩٩٦/١١/١٣ في الطعن رقم ١٤٦١٦ لسنة ٦١ق وما قررته أحكام أخرى، من أن القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ يعتبر أصلح للمتهم، وذهبت إلى أن أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تظل سارية بجميع نصوصها المدنية والجنائية على العلاقات القائمة والتى أبرمت فى ظل هذين القانونين قبل العمل بأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ومن بينها النصوص التى أثمت تقاضى مقدم إيجار يزيد على المقرر قانونا.

واستطردت الهيئة العامة فى قضائها أن الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٢٢ فبراير سنة ١٩٩٧ فى الطعن رقم ٤٨ لسنة ١٧ قضائية «دستورية» بعدم قبول الدعوى، لايحوز حجية مطلقة فيما ذهبت إليه فى أسبابها من أن نصوص المواد ٢٦، ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ٦، ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أصبحت غير مطبقة بعد صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ باعتبار أن القانون الآخر هو الأصلح للمتهم استنادا إلى أن أحكام المحكمة الدستورية التى تحوز الحجية المطلقة قبل الكافة هى الأحكام الصادرة فى الدعاوى الدستورية والتى تنتهى إلى عدم دستورية النص التشريعى المطعون فيه أو إلى دستوريته ورفض الدعوى على هذا الأساس، وأن اختصاص المحكمة الدستورية العليا بتفسير النصوص التشريعية لا يصادر حق جهات القضاء الأخرى فى تفسير القوانين وإنزال تفسيرها على الواقعة المعروضة عليها مادام لم يصدر بشأن النص المطروح أمامها تفسير ملزم من السلطة التشريعية أو من المحكمة الدستوية العليا طبقا للأوضاع المقررة فى قانونها بشأن طلبات التفسير.

وتنشر الحكم بأسبابه كاملة فيما يلي:

الحكم الصادر من الهيئة العامة للمواد الجنائية

في الطعن رقم ١١٨٣٨ لسنة ٦٠ القضائية بجلسة ١٣ ابريل سنة ١٩٩٧

باسم الشعب

محكمة النقض

الهيئة العامة للمواد الجنائية

المؤلفة برئاسة السيد المستشار/ أحمد مدحت المراغى...... رئيس المحكمة

وعضوية السادية المستشارين/

عوض محمد إبراهيم جادو	نجاح سليمان نصار
محمد نبيل رياض	محمد حسين لبيب
محمد أحمد حسن	ناجي اسحق نقديموس
محمد يحيى رشدان	د. عادل قوره
مقبل محمد كامل شاكر	نواب رئيس المحكمة
عاصم عبد الجبار	

وحضور المحامى العام لدى محكمة النقض السيد/ ممدوح يوسف.

وأمين السر السيد/ نظير الإسلام السروى.

فى الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بمدينة القاهرة.

فى يوم الأحد ٦ من ذى الحجة سنة ١٤١٧هـ الموافق ١٣ من أبريل سنة ١٩٩٧م.

اصدرت الحكم الآتي:

فى الطعن المقيد فى جدول النيابة برقم ١١٥٣٩ سنة ١٩٩٠ وبجدول المحكمة برقم ١١٨٣٨ لسنة ٦٠ القضائية.

المرفوع من:

موسى فهمى حافظ «محكوم عليه»

ضد:

النيابةالعامة

الوقائع

اتهمت النيابة العامة الطاعن فى قضية الجنحة رقم ٨٦٧ لسنة ١٩٨٨ بولاق الدكرور بأنه في يوم ١١ من أبريل سنة ١٩٨٦ بدائرة قسم بولاق الدكرور محافظة الجيزة تقاضى من المستأجر المبلغ المبين بالمحضر خارج نطاق عقد الإيجار كمقدم إيجار. وطلبت عقابه بالمادتين ٢٦ ، ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالمادة ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والمادة ٣٣٦ من قانون العقوبات.

ومحكمة أمن الدولة الجزئية بالجيزة قضت حضوريا فى ١٧ من مايو سنة ١٩٨٩ عملا بالمادة ١/٣٠٤ من قانون الإجراءات الجنائية ببراءة المتهم مما نسب إليه.

استأنفت النيابة العامة وقيد استئنافها برقم ١٣٢٨ لسنة ١٩٨٩.

ومحكمة الجيزة الابتدائية- بهيئة استئنافية- قضت حضوريا فى ٢٠ من يناير سنة ١٩٩٠ بقبول الاستئناف شكلا وفى الموضوع بإجماع الآراء بإلغاء الحكم المستأنف وتغريم المتهم ٩٣٦٠ جنيها وأداء مثله لصندوق الإسكان بمحافظة الجيزة وألزمته برد مبلغ ٤٦٨٠ جنيها للمجنى عليه.

فطعن الأستاذ/ صادق محمد رمضان المحامى نيابة عن المحكوم عليه فى هذا الحكم بطريق النقض فى ٢٦ من فبراير سنة ١٩٩٠ وقدمت أسباب الطعن فى ذات التاريخ موقعا عليها من الأستاذة/ بشرى عصفور المحامية.

وبجلسة ١٧ من يناير سنة ١٩٩٣، ٢٨ من مايو سنة ١٩٩٥ نظرت المحكمة الطعن (منعقدة فى هيئة غرفة المشورة) وقررت التأجيل لجلسة ١٦ من فبراير سنة ١٩٩٧ وفيها أحالته للهيئة العامة للمواد الجنائية للفصل فيه.

وبجلسة ٩ من أبريل ١٩٩٧ نظرت الهيئة العامة للمواد الجنائية الطعن وسمعت المرافعة على ما هو مبين بمحضر الجلسة وقررت النطق بالحكم لجلسة اليوم.

الهيئة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة.

من حيث أنه يبين من الأوراق أن الحكم المطعون فيه قضى بمعاقبة الطاعن بغرامة قدرها ٩٣٦٠ جنيها وأداء مثلها لصندوق الإسكان بمحافظة الجيزة وإلزامه برد مبلغ ٤٦٨٠ جنيها للمجنى عليه، وذلك فى جريمة تقاضى مقدم إيجار يزيد عن المقرر قانونا. فطعن المحكوم عليه فى هذا الحكم بطريق النقض. وإذ رأت الدائرة الجنائية التى نظرت الطعن العدول عن المبدأ القانونى الذى قررته أحكام سابقة وهو اعتبار القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها أصلح للمتهم بارتكاب جريمة تقاضى مقدم إيجار يزيد عن المقرر قانونا المنصوص عليها فى المادتين ٢٦و٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمادة ٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ومن حيث أن مبنى الأحكام السابقة المراد العدول عن المبدأ القانونى الذى

قررته هو أن القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ المشار إليه إذ أخرج عقود تأجير الأماكن واستغلالها والتصرف فيها من نطاق تطبيق أحكام قوانين إيجار الأماكن المشار إليها، وأخضعها لأحكام القانون المدني يكون قد أسقط صفة التجريم عن الأفعال التي جرمتها قوانين الإيجار السالف ذكرها- ومنها الجريمة محل الطعن- وأن القول بغير ذلك يؤدي إلى تعطيل تطبيق نص الفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون العقوبات الخاصة بتطبيق القانون الأصلح للمتهم، وتأباه متقضيات العدالة إذ يظل مدانا من ارتكب الفعل في حين أن من يرتكبه في ظل القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ يكون بمنأى عن العقاب.

ومن حيث أنه بتاريخ ٢٢ من فبراير سنة ١٩٩٧ صدر حكم المحكمة الدستورية العليا في الطعن رقم ٤٨ لسنة ١٧ قضائية «دستورية» بعدم قبول الدعوى، المقامة للحكم بعدم دستورية المادتين ٢٦و٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والمادتين ٦و٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، تأسيسا على انتفاء المصلحة في الدعوى، لما كان ذلك وكانت الحجية المطلقة قبل الكافة للأحكام الصادرة في الدعاوى الدستورية والتي تلتزم بها جميع سلطات الدولة هي- فحسب- للأحكام التي انتهت إلى عدم دستورية النص التشريعي المطعون فيه أو إلى دستوريته ورفض الدعوى على هذا الأساس، ذلك أن علة عينية الدعوى الدستورية، والحجية المطلقة للحكم الصادر في موضوعها، والتزام الجميع به، لاتتحقق إلا في هذا النطاق باعتبار أن قوامه مقابلة النصوص التشريعية المدعى مخالفتها للدستور بالقيود التي فرضها لضمان النزول إليها، والكشف عن مدى دستورية النصوص التشريعية، سواء بتقرير سلامتها من جميع العيوب الشكلية والموضوعية الدستورية فلا يكون لأحد من بعد أن يدعي خلاف ما قررته أو ببطلانها فلا يجوز من بعد تطبيقها وإذ اقتصر حكم المحكمة الدستورية في الطعن رقم ٤٨ لسنة ١٧

قضائية «دستورية» المشار إليه على القضاء بعدم قبول الدعوى، دون أن يفصل في موضوعها بدستورية أو بعدم دستورية المادتين ٢٦ و٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادتين ٦ و٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وكان الأصل في النصوص التشريعية هو حملها على قرينة الدستورية، فإبطالها لايكون إلا بقضاء من المحكمة الدستورية العليا إذا ما قام الدليل لديها، ولازم ذلك أن النصوص التشريعية التي لاتبطلها المحكمة الدستورية العليا لايجوز بحال وقف سريانها. لما كان ذلك، وكان اختصاص المحكمة الدستورية العليا بتفسير النصوص التشريعية - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية لقانونها وجرى عليه قضاؤها- لايصادر حق جهات القضاء الأخرى في تفسير القوانين وإنزال تفسيرها على الواقعة المعروضة عليها مادام لم يصدر بشأن النص المطروح أمامها تفسير ملزم من السلطة التشريعية أو من المحكمة الدستورية صدر طبقا للأوضاع المقررة في قانونها بشأن طلبات التفسير. ولايغير من ذلك أن تكون- التفسيرات والتقريرات القانونية قد وردت في مدونات حكم المحكمة الدستورية العليا مادام أن الحكم لم ينته إلى دستورية أو عدم دستورية النصوص المطعون عليها. ومن ثم لايقيد هذه المحكمة أو غيرها ماورد في مدونات حكم المحكمة الدستورية المشار إليه من تقريرات قانونية بشأن تفسير الفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون العقوبات وانطباقها على الأفعال المؤثمة بمقتضى نصوص القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١، ويكون الاختصاص للهيئة العامة للمواد الجنائية بمحكمة النقض في تفسير هذه النصوص وتطبيقها على الوجه الصحيح، وذلك بعد أن أحالت إليها إحدى دوائر المحكمة الطعن الماثل- طبقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٤ من قانون السلطة القضائية الصادر بقرار رئيس الجمهورية رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢- كي تؤدي محكمة النقض بهذا وظيفتها في توحيد تفسير القوانين وسلامة تطبيقها، واستقرار المبادىء القانونية بما يكفل تقاربا في

الحلول القضائية التى تخلص إليها محاكم الموضوع، ويحقق اجتماعها على قواعد واحدة. وتلك هى وظيفة المحكمة التى اقتضت ألا توجد فى الدولة إلا محكمة نقض واحدة، على قمة النظام القضائى. فلا تعلوها محكمة، ولاتخضع أحكامها لرقابة جهة ما.

ومن حيث أنه لما كان مقتضى قاعدة شرعية الجريمة والعقاب أن القانون الجنائى يحكم مايقع فى ظله من جرائم مالم يصدر تشريع لاحق أصلح للمتهم، وكان مناط إعمال الأثر الرجعى للقانون الجنائى- بحسبانه أصلح للمتهم- أن يكون القانون الجديد قد ألغى القانون السابق صراحة أو ضمنا، باعتبار أن هذه القاعدة تتصل بفض التنازع بين القوانين من حيث الزمان، فلا مجال لإعمالها إلا إذا ألغى تشريع تشريعا آخر، وكان من المقرر أنه لايجوز إلغاء نص تشريعى إلا بتشريع لاحق له أعلى منه أو مساوله فى مدارج التشريع ينص صراحة على هذا الإلغاء أو يشتمل على نص يتعارض مع نص التشريع القديم أو ينظم من جديد الموضوع الذى سبق أن قرر قواعده ذلك التشريع، وكان نص المادة الأولى من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، المشار إليه، على أنه «لاتسرى أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها ولا على الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهى بعده لأى سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقا للقانون» ونص المادة الثانية منه على أن «تطبق أحكام القانون المدنى فى شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها فى المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة أو فى شأن استغلالها أو التصرف فيها» تدلان- فى صريح لفظهما وواضح دلالتهما- على أن المشرع حدد نطاق تطبيق القانون

رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ، وقصر استبعاد سريان القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهي بعده. بما مفاده أنه استثنى الأماكن الخالية من المستأجر وقت نفاذه أو التي تخلو بعد نفاذه من تطبيق أحكام قانوني إيجار الأماكن المشار إليهما وأخضع العلاقات الإيجارية الجديدة وعقود الاستغلال التي تتم بشأنها بعد نفاذه لأحكام القانون المدني، ولازم ذلك أن أحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تظل سارية بجميع نصوصها، المدنية والجنائية على العلاقات الإيجارية القائمة والتي أبرمت في ظل هذين القانونين قبل العمل بأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ، ومن بينها النصوص التي أثمت تقاضي مقدم إيجار يزيد عن المقرر قانونا، ذلك أن القانون الأخير، إذ يؤكد استمرار سريان أحكام القانونين المذكورين على تلك العلاقات الإيجارية، لم يتضمن نصا بإلغاء أي من نصوص التجريم فيهما أو يعدل في أحكامها. ولايقدح في ذلك ما نصت عليه المادة الثالثة من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بإلغاء كل نص في أي قانون آخر يتعارض مع أحكامه إذ أن أحكامه لاتنطبق إلا على عقود إيجار الأماكن الخالية أو التي تخلو بعد نفاذه،وهو التي أخضعها دون غيرها لأحكام القانون المدني وحده، فألغى تطبيق أي قانون آخر في شأنها، ومن ثم فإن الجرائم التي وقعت طبقا لنصوص القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١ تظل قائمة، خاضعة لأحكامهما، حتى بعد صدور القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ والعمل بأحكامه، ولايمتد إليها أحكام هذا القانون بأثر رجعي لتخلف مناط إعمال هذا الأثر على ما سلف بيانه. لما كان ذلك. وإزاء صراحة نص القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ في وجوب سريان أحكام قانوني إيجار الأماكن رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١ على العلاقات الإيجارية السابقة على نفاذه، فإن سائر الاعتبارات الأخرى. وإن صلحت كي يستهدي بها المشرع

عند النظر فى ملاءمة إلغاء بعض نصوص التجريم فى القانونين المشار إليهما، إلا أنها لاتصلح سندا لتأويل النصوص مع صراحتها.

ومن حيث أنه لما تقدم، فإن الهيئة العامة تنتهى بالأغلبية المنصوص عليها فى المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية إلى العدول عن الأحكام التى صدرت على خلاف النظر المتقدم.

ومن حيث أن الطعن استوفى الشكل المقرر فى القانون.

ومن حيث أن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه أنه إذ دانه بجريمة تقاضى مقدم إيجار يزيد عن المقرر قانونا قد شابه قصور فى التسبيب ذلك أنه لم يورد مضمون الأدلة التى استند إليها فى إدانته مما يعيبه ويستوجب نقضه.

ومن حيث أنه من المقرر أنه يجب إيراد الأدلة التى تستند إليها المحكمة وبيان مؤداها فى الحكم بيانا كافيا، فلا تكفى مجرد الإشارة إليها بل ينبغى سرد مضمون الدليل وذكر مؤداه بطريقة وافية يبين منها مدى تأييده للواقعة كما اقتنعت بها المحكمة ومبلغ اتساقه مع باقى الأدلة. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد عول- ضمن ما عول عليه- فى إدانة الطاعن على عقد الإيجار الصادر منه للمجنى عليه دون أن يبين مضمونه وما به من بيانات والتزامات،فإن استناد الحكم إلى العقد على هذا النحو لايكفى فى بيان أسباب الحكم الصادر بالعقوبة لخلوه مما يكشف عن وجه استشهاد المحكمة بهذا الدليل الذى استنبطت منه معتقدها فى الدعوى، مما يصم الحكم المطعون فيه بالقصور. لما كان ما تقدم فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإعادة بغير حاجة إلى بحث أوجه الطعن الأخرى.

فلهذه الأسباب

حكمت الهيئة العامة للمواد الجنائية بقبول الطعن شكلا وفى الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه وإعادة القضيه إلى محكمة الجيزة الابتدائية لتحكم فيها من جديد هيئة استئنافية أخرى.

امين السر　　　　　　رئيس المحكمة

رابعة الاتجاه الذي نأخذ به:

نؤيد الاتجاه الذى أخذت به الدائرة الجنائية بمحكمة النقض فى حكمها الصادر فى الطعن رقم ١١٨٤٥ لسنة ٦٠ق بجلسة ١٩٩٦/١٢/٢٣ من أن القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ لايسرى على الصورة سالفة الذكر باعتباره قانونا أصلح للمتهم وهو ذات الاتجاه الذى أخذت به الهيئة العامة للمواد الجنائية فى قضائها الصادر فى القضية رقم ١١٨٣٨ لسنة ٦٠ القضائية بجلسة ١٣ أبريل سنة ١٩٩٧! ونرى أن ما جاء بأسباب الحكم الأخير يتضمن الرد الكافى على انتفاء الحجية المطلقة للحكمين الصادرين من المحكمة الدستورية العليا سالفى الذكر على خلاف ذلك.

١٢- وفاة المستأجر أو تركه العين:

أوضحنا فى الجزء الثانى من الكتاب أن الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نظمت استمرار إيجار العين المؤجرة للسكنى بعد وفاة المستأجر أو تركه العين، فجرت على أن:

«مع عدم الإخلال بحكم المادة (٨) من هذا القانون لاينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل»[1] كما نصت الفقرة الثانية من المادة المذكورة مستبدلة بالمادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على استمرار الإيجار فى حالة وفاة مستأجر العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى بقولها:

(١) راجع الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا بصدد بعض أجزاء هذه الفقرة بالجزء الثانى بند ١٢.

«فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد، أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ، ويستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم».

كما نصت الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ سالف الذكر على أنه:

«واعتبار من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل، لايستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمرة واحدة».

وهذه النصوص لا تسرى على الأماكن الخاضعة للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، وإنما تسرى عليها أحكام المادتين ٦٠١، ٦٠٢ من التقنين المدنى.

والمادة ٦٠١ تنص علي أن:

«١ – لاينتهى الإيجار بموت المؤجر ولابموت المستأجر.

٢ – ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم، أو أصبح الإيجار مجاوزا حدود حاجتهم. وفى هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة فى المادة ٥٦٣، وأن يكون طلب إنهاء العقد فى مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر».

والمادة ٦٠٢ تنص علي أن:

«إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد».

ويرجع فى الدراسة التفصلية لأحكام هاتين المادتين إلى مؤلفنا فى عقد الإيجار فى التقنين المدنى الجديد.

١٣- عقود التأجير الصادرة لغير المصرى:

تنص المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن: «تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد.

وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءها إذا ما انتهت إقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد.......................

ومع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون فى جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة مالم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا».

وهذا النص لاينطبق على الأماكن الخاضعة للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، إذا كان المستأجر غير مصرى. فعقد إيجار المستأجر غير المصرى لاينتهى بانتهاء مدة إقامته بالبلاد، بل يستمر حتى انتهاء مدته، وإذا توفى المستأجر غير المصرى أثناء مدة العقد انتقل الإيجار إلى ورثته.

١٤- ترميم وصيانة المكان المؤجر:

يسرى على ترميم وصيانة المكان المؤجر أحكام المواد (٥٦٧- ٥٧٠)، والمادة ٥٨٢ من التقنين المدنى، دون المواد المنصوص عليها فى القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

١٥- بيع المكان المؤجر بالجدك:

أصبح بيع المستأجر المكان المؤجر بالجدك خاضعاً لنص الفقرة الثانية من

المادة ٥٩٤ مدنى وحدها، فلا انطباق لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

١٦- الإيجار المفروش:

أصبح للمالك تأجير ما يشاء من الوحدات مفروشة دون ثمة قيد عددى عليه فى ذلك، كما لايلتزم المالك بالالتزامات المنصوص عليها بالمادتين ٤٢، ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

أما بالنسبة للمستأجر فلا يحكم تأجيره مفروشاً سوى القيود التى تحكم الإيجار من الباطن والمنصوص عليها فى التقنين المدنى.

١٧- اتحادات الملاك:

إذا وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى طبقات أو شقق، كان تكوين اتحاد للملاك جوازياً للشركاء فى كافة الأحوال وليس إجبارياً، بعكس الحال فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إذ تنص المادة ٧٣ منه على قيام اتحاد الملاك المنصوص عليه فى المادة (٨٦٢) مدنى بقوة القانون إذا زادت طبقات المبنى أو شققه على خمس وجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص. وبالتالى أصبح نص المادة٨٦٢ مدنى هو الذى يحكم الأماكن الخاضعة للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ فيكون تكوين الاتحاد اختياريا.

إذ تنص المادة ٨٦٢ مدنى على أنه: « حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى طبقات أو شقق جاز للملاك أن يكونوا اتحاداً فيما بينهم... إلخ».

١٨- تمليك الوحدات السكنية:

أصبح للمالك الحق فى تمليك ما يشاء من الوحدات السكنية دون التقيد بنسبة معينة من مساحة مبانى العقار، كما هو الحال فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (م١/١).

٢٤٣- الحكمة من النص:

حدا الشارع إلى تطبيق أحكام التقنين المدنى على الأماكن سالفة الذكر، أن أزمة الإسكان تفاقمت بسبب تعاقب النصوص الاستثنائية التى تحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. وقد أدى ذلك إلى تزايد عدد المساكن المغلقة إلى حد يفوق التصور، وأصبح مستحيلا أن يحصل المواطنون على مساكن من خلال التمليك الذى ينوء بعبئه غالبية أفراد الشعب محدودى الدخل، ومع أن استمرار هذا الحال له آثار سيئة تضر بالإنتاج والاقتصاد القومى والثروة العقارية.

ومن ثم فإن خضوع العلاقة الإيجارية لأحكام التقنين المدنى يسهم فى حل مشكلة الإسكان، وذلك بالترغيب فى تأجير الواحدات المغلقة وتشجيع المستثمر على البناء بقصد التأجير، والذى يحرص فيه على الالتزام بالمواصفات وصيانة العقار مما يؤدى إلى الحفاظ على الثروة العقارية، وتمشياً مع اقتصاد السوق ولعودة العلاقات الطبيعية بين الأفراد وتطبيق قانون العرض والطلب على الأماكن غير المؤجرة.

فضلاً عن أن هذا النص ليس له آثار جانبية ضارة فهو لايمس مصلحة طرف من الأطراف ولايتعرض لعقود الإيجار القائمة.

فقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون بماياتي:

«تفاقمت أزمة المساكن بسبب تعاقب النصوص الاستثنائية التى تحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، الأمر الذى أدى إلى حرص المواطنين على الاحتفاظ بوحدات سكنية وإن تغيرت ظروفهم الاجتماعية والاقتصادية أو هاجروا إلى الخارج وأصبحوا فى غير حاجة إليها، كما أدى إلى تهافتهم على الحصول على المساكن مع إبقائها خالية سنوات طويلة لأولادهم وإن كانوا فى سن الطفولة، وعزوف أصحاب هذه المساكن عن تأجيرها لضآلة الأجرة القانونية من جهة ولتلافى الامتداد القانونى لعقود الإيجار من جهة

أخرى. وقد تزايد عدد المساكن المغلقة غير المستغلة إلى حد كبير يفوق التصور، كما أعرض الملاك عن صيانة عقاراتهم المؤجرة التى احتفظ المواطنون فيها بوحدات مغلقة، واتجه المستثمرون إلى البناء بقصد التمليك وأصبح متعذرا إن لم يكن مستحيلا على المواطنين الحصول على مساكن إلا من خلال التمليك الذى ينوء بعبئه الغالبية العظمى من أفراد الشعب محدودى الدخل.

ومايقال عن أزمة المساكن ينطبق أيضا على الأماكن غير السكنية التى تحكمها قوانين إيجار الأماكن كالمحال وغيرها.

ولاشك أن دوام هذا الحال له آثار سيئة تنعكس على الإنتاج والاقتصاد القومى والثروة العقارية، وعلى الأسرة والمجتمع ككل.

ورغبة فى الإسهام فى حل المشكلات المذكورة والترغيب فى تأجير الوحدات المغلقة، وتشجيعا للبناء بقصد التأجير الذى يحرص فيه المستثمر على الالتزام بالمواصفات وصيانة العقار مما يؤدى إلى الحفاظ على الثروة القومية، وتمشيا مع اقتصاد السوق ولعودة العلاقات الطبيعية بين الأفراد وتطبيق قانون العرض والطلب على الأماكن غير المؤجرة فقد أعد مشروع القانون المرافق الذى من المنتظر أن يكون له أثر فورى وفعال فى تفريج هذه الأزمة، دون أن تكون له آثار أجنبية ضارة، إذ هو لايمس أية مصلحة لطرف من الأطراف ولايتعرض لعقود الإيجار القائمة».

(المادة الثالثة)

يلغى كل نص فى أى قانون آخر يتعارض مع أحكام هذا القانون.

الشرح

٣٤٤- عدم إلغاء القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١، والأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة علي مخالفتها بقوانين الإيجارات السابقة عليهما:

لايترتب على المادة الثالثة إلغاء القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وكذلك الأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بقوانين الإيجارات السابقة عليهما- ذلك أن الواضح من المادة الأولى من القانون أنها تسلم بعدم إلغاء القانونين سالفى الذكر والأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها فى القوانين السابقة عليهما، وإنما تنص فقط على استثناء الأماكن المنصوص عليها فيها من أحكام القانونين المذكورين والأحكام الأخرى، وهو تسليم بعدم إلغاء القانونين ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، والأحكام المذكورة.

وعلى ذلك فإن القانونين ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يستمر تطبيقهما على العلاقات الإيجارية التى خضعت من قبل لأحكامهما، ولو كانت العلاقة الإيجارية لم تثبت إلا بحكم قضائى فى ظل القانون الجديد، لأنه لايجوز الخلط بين نشأة العلاقة (إبرام العقد) وقد تمت قبل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وبين إثباتها وقد تم بعده[1] .

---

(١) فقد تساءل السيد رئيس مجلس الشعب قائلا: «..... السيد العضو فؤاد بدراوى يسأل عن المنازعات الجارية أمام القضاء الآن حول المسكن، هل سيحكمها القانون الملغى أم يحكمها القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧؟، الإجابة تظل محكومة بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، لأنها عن عقود أبرمت فى ظله».

فأجاب المقرر قائلا:

«طبقا لقانون ٤٩ و١٣٦ لأنها عن عقود أبرمت فى ظله».

(مضبطة الجلسة (١٥) بتاريخ ١٩٩٦/١/٣٠ ص ٢٢).

كما تظل القوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبل القانونين سالفى الذكر سارية- فى النطاق الذى أوضحناه سلفاً- على الأماكن الخاضعة لها.

وبالترتيب على ذلك إذا كان عقد الإيجار مبرماً قبل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، ثم توفى المستأجر فى ظل القانون الأخير، فإن الإيجار يستمر للأشخاص الذين عددتهم المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ معدلة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، والفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون الأخير.

وإذا أخل المستأجر بأى التزام من الالتزامات المنصوص عليها بالمادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، جاز للمؤجر طلب إخلائه من المكان المؤجر طبقا لأحكام هذه المادة وليس طبقاً لأحكام التقنين المدنى.

وإذا كان المكان يحتاج إلى ترميم أو صيانة، تعين على المستأجر سلوك الطريق الذى رسمته المواد ٥٦ وما بعدها من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، دون أحكام التقنين المدنى.

٣٤٥- عدم إلغاء أو تعديل النصوص الواردة فى قوانين خاصة التي تتضمن أحكاما تتعلق بإيجار الأماكن:

ورد نص المادة الأولى من القانون قاصراً على عدم سريان أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما على الأماكن المنصوص عليها فيها، ولم يمد النص الاستثناء إلى النصوص الواردة فى القوانين الخاصة التى تتضمن أحكاماً تتعلق بإيجار الأماكن مثل القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية والقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ بشأن إصدار قانون المحاماة، ثم نصت المادة

الثانية على تطبيق أحكام القانون المدنى على الأماكن المذكورة بالمادة الأولى، ومن ثم لايكون هناك أدنى تعارض بين نص هاتين المادتين والنصوص الواردة فى تلك القوانين الخاصة، وتظل سارية الأحكام الواردة بها والتى تتضمن أحكاماً تتعلق بإيجار الأماكن، فضلا عن أن هذه النصوص نصوص خاصة لايلغيها أو يعدلها القانون العام ولو كان لاحقا عليها إذ يعتبر القانون الجديد بالنسبة لها قانونا عاما[١] .

---

(١)تصريح السيد رئيس مجلس الشعب حال مناقشة المادة بالمجلس إذ قرر: «إن الرجوع إلى القانون المدنى يعنى الرجوع إلى القانون العام، والقوانين الأخرى الخاصة بالمحامين والأطباء هى قوانين خاصة، والخاص يقيد العام، وبالتالى فإلغاء كل نص يتعارض مع هذا القانون ينصرف إلى القوانين العامة ولاينصرف إلى القوانين الخاصة فهى باقية لأن إلغاء النص العام لايحول دون بقاء النصوص الواردة فى القوانين الخاصة كما أن الرجوع إلى القانون المدنى يكون بشأن النصوص التى تحكم الرابطة العقدية ولايتطرق إلى ما عدا ذلك من نصوص فى القوانين الأخرى مما تفرض بعض الالتزامات الأخرى».

(مضبطة المجلس الجلسة (١٥) بتاريخ ١٩٩٦/١/٣٠ ص ٣٤)

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره[١] .

الشرح

٣٤٦- تاريخ العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦:

صدر القانون الجديد بتاريخ ١٩٩٦/١/٣٠ ونشر بالجريدة الرسمية فى ذات التاريخ- العدد ٤ مكرر(أ).

ومن ثم فإنه يسرى اعتباراً من يوم ١٩٩٦/١/٣١ .

---

(١)وكانت اللجنة المشتركة بمجلس الشعب قد استحدثت مادة برقم (٣) تنص على أن:

«فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر يعفى اعتبارا من أول يناير التالى لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلو المبانى المؤجرة لأغراض السكنى التى أنشئت أو تنشأ اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون من جميع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية ولاتدخل إيرادات هذه المساكن فى وعاء الضريبة الموحدة.

ولايسرى حكم الفقرة السابقة على الأماكن المستغلة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات».

إلا أن مجلس الشعب حذف هذه المادة، استناداً إلى أنه هناك مطلب عام أن تناقش الضرائب بصفة عامة لتشجيع الاستثمار، ويجب إعادة النظر فى الضرائب العقارية كلها خاصة على المساكن القديمة (العضو أحمد أبو زيد والعضو الدكتور زكريا عزمى)، كما أن اللجنة المشتركة عندما طرحت هذه المادة لم تأخذ رأى لجنة الخطة والموازنة طبقا للائحة المجلس (الدكتور فتحى سرور رئيس مجلس الشعب).

القسم الثالث

التشريعات المتعلقة

بموضوع الكتاب

أولا: تشريعات إيجار وبيع الأماكن

قانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧

بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات

بين المؤجرين والمستأجرين[١]

(وتعديلاته)

قرر مجلس الشيوخ ومجلس النواب القانون الآتى نصه، وقد صدقنا عليه وأصدرناه.

مـادة ١[٢] - تسرى أحكام هـذا القانون فيما عدا الأراضى الفضاء على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء أكانت مفروشة أم غير مفروشة مستأجرة من المالك أم من مستأجر لها وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ أما القرى فلا تسرى عليها أحكام هذا القانون إلا بقرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص.

مـادة ٢ - لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

(أ) إذا لم يقم المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة طبقاً لأحكام هذا القانون فى خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بإعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل يسلم له بإيصال.

(ب) إذا كان المستأجر قد أجر من الباطن المكان المؤجر بغير إذن كتابى

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٦٨ فى ٢١ يوليو ١٩٤٧.

(٢) المادة الأولى معدلة بالقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٦٢ الجريدة الرسمية ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٦٢.

(ب) إذا كان المستأجر قد أجر من الباطن المكان المؤجر بغير إذن كتابى صريح من المالك فى تاريخ التأجير. ولا يعمل بالتصريح العام فى العقد الأصلى بالتأجير من الباطن إلا إذا كان لاحقاً لآخر دبسمبر ١٩٤٣.

(جـ) إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك.

(د) إذا ثبت أن المكان المؤجر أصبح آيلاً للسقوط ويخشى منه على سلامة السكان.

(هـ) ملغـــاة[1].

مـادة ٣ – ملغـــاة[2].

مـادة ٤ – لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها فى عقود الإيجار التى أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتى:

(أولا) فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية والمحال العامة ٤٥٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات شهرياً.

٦٠٪ فيما زاد عن ذلك.

(ثانيا) فيما يتعلق بعيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومن إليهم من أصحاب المهن غير التجارية ٣٠٪ من الأجرة المستحقة.

(ثالثا) فيما يتعلق بالمدارس والمحاكم والأندية والمستشفيات وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية ٢٥٪ من الأجرة المستحقة.

---

(١) الفقرة هـ من المادة ٢ ألغيت بالقانون ٢٤ لسنة ١٩٦٥ –الجريدة الرسمية العدد ١٢٣ فى ١٩٦٥/٦/٦ وكانت خاصة بحالة هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع.

(٢) ألغيت بالقانون ٢٤ لسنة ١٩٦٥ وكانت خاصة بحالة الإخلاء للضرورة الملجئة لشغل المكان.

(رابعاً) فيما يتعلق بالأماكن الأخرى:

١٠ ٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز أربعة جنيهات شهرياً.

١٢ ٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز عشرة جنيهات شهرياً.

١٤ ٪ فيما زاد على ذلك

على أنه إذ كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو أجرت مفروشة جازت زيادة الأجرة إلى ٧٠ ٪ من الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل.

ويدخل فى تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن وارداً فى العقود المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف فى هذا التاريخ بفرضه على المستأجر.

على أنه فيما يتعلق بمدينة الاسكندرية يكون المؤجر بالخيار بين المطالبة بأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ أو شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو بأجرة المثل لأيهما.

ويكون المستأجر فى جميع الأحوال سالفة الذكر بالخيار بين قبول الزيادة وبين فسخ العقد.

وتسرى الزيادة المذكورة ابتداء من أول الشهر التالى لإخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة إلا فيما يتعلق بعقود الإيجار المبرمة أو التى صار امتدادها قبل أول مايو ١٩٤١ والتى لا تزال مدتها سارية، فإن الزيادة بالنسبة إليها تبتدىء من تاريخ المطالبة بها بعد انتهاء الإجارة المذكوره.

ولا تسرى أحكام هذه المادة على المبانى المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤.

مادة ٤ مكرراً- [1] إذا امتنع المؤجر عن استلام أجرة المكان المؤجر المستحقة قانوناً فللمستأجر قبل مضى ١٥ يوماً من تاريخ الاستحقاق أن يخطر

---

(١) مضافة بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥.

المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول لتسلمها خلال أسبوع فإذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد يودع المستأجر دون رسوم الأجرة خلال الأسبوع التالى خزانة مأمورية العوائد المختصة أو الجهة الإدارية التى يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والمرافق.

وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الإيجار إخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول.

ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع سنداً بإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع.

وعلى الجهة المودع لديها الإيجار أداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبها دون أية إجراءات أخرى.

مادة ٥ - إذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها جاز إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية المشار إليها فيما تقدم بجميع طرق الإثبات مهما كانت قيمة النزاع.

مادة ٥ مكرراً -[١] تخفض بنسبة ١٥ ٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢.

مادة ٥ مكرراً ٢ -[٢] تكون الأجرة بالنسبة للأماكن المذكورة فى المادة السابقة إذا لم يكن قد سبق تأجيرها على أساس أجرة المثل عند العمل بهذا القانون مخفضة بنسبة ١٥ ٪.

مادة ٥ مكرراً ٣ -[٣] لا يسرى الخفض المشار إليه فى المادتين السابقتين على ما يأتى:

(أولا) المبانى التى يبدأ فى إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون[٤].

(ثانيا) عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات.

(١، ٢) مضافة بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ الوقائع المصرية فى ١٩٥٢/٩/١٨.

(٣) مضافة بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢.

(٤) أى بعد ١٩٥٢/٩/١٨.

مـادة ٥ مكرراً ٤ -[1] تخفض بنسبة ٢٠٪ من الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر يولية ١٩٥٨.

والمقصود بالأجرة الحالية في أحكام هـذه المادة، الأجرة التى كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة فى عقد الإيجار أيهما أقل.

وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون.

وتعتبر الأماكن منشأة فى التاريخ المشار إليه فى هذا المادة إذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا فى تاريخ ١٩٥٢/٩/١٨ أو بعده.

ولا يسرى التخفيض المشار إليه فيما تقدم بالنسبة إلى ما يأتى:

(أولا) المبانى التى يبدأ فى إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون.

(ثانياً) عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات.

مـادة ٥ مكرراً (٥) -[2] تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت بعد العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار إليه وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن الشهر التالى لتاريخ العمل بهذا القانون.

والمقصود بالأجرة الحالية فى أحكام هذه المادة الأجرة التى كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة فى عقد الإيجار أيتهما أقل.

وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون.

---

(١) مضافة بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ الجريدة الرسمية العدد ١٤ فى ١٩٥٨/٨/٥.

(٢) مضافة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ الجريدة الرسمية العدد ٢٥٤ فى ١٩٦١/١١/٥.

وتعتبر الأماكن منشأة فى التاريخ المشار إليه فى هـذه المادة إذا كان قد انتهى البنـاء فيها وأعدت للسكنى فعـلا بعـد العمل بالقـانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار إليه.

ولا يسرى التخفيض المشار إليه فيما تقدم بالنسبة إلى ما يأتى:

(أولا) المبانى التى يبدأ فى إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون.

(ثانيا) عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات.

مـادة ٦ - يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ويحكم برد ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً أو باستقطاعه من الأجرة التى يستحق دفعها كما يحكم برد أى مبلغ إضافى يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط فى الإيجار.

مـادة ٧ - الأماكن الصادرة فى شأنها قرارات استيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها.

مـادة ٨ - يعد فى حكم المستأجر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون مالك العقار المنزوعة ملكيته إذا كان شاغلا لهذا العقار.

مـادة ٩ - الموظف المنقول إلى بلد يكون له حق الأولوية على غيره فى استئجار المسكن الذى كان يشغله موظف آخر إذا قام بإعلان الموجر فى مدى أسبوع على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبتـه فى ذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول.

وعلى كل حـال يجب على الموظف المنقـول إلى بلد آخـر أن يخلى السكن الذى كان يشـغله بمجرد حصوله على سكن فى البلد المنقول إليه إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من إخلاء سكنه.

مـادة ١٠ - لا يجوز للشخص الواحد أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكناه أو لتأجيره من الباطن.

مـادة ١١ - لا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على ثلاثة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية.

مـادة ١٢ - إستثناءً من أحكام المادتين ٣٨٩ من القانون المدنى الوطنى و ٤٧٤ من القانون المدنى المختلط[١] تسرى الأحكام المتقدمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ البيع.

مـادة ١٣ - يجب على المستأجر أو المستأجر من الباطن الذى يرغب فى إخلاء المكان المؤجر مراعاة مواعيد التنبيه المنصوص عليها فى المادتين ٣٨٣ من القانون المدنى الوطنى، ٤٦٨ من القانون المدنى المختلط[٢].

مـادة ١٤ - تسرى أحكام هـذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة فى المناطق المبينة بالجدول المشار إليه فى المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديريات أو للمجالس البلدية والقروية.

ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمجالس المديريات وأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى مصالح الحكومة وفروعها، وأجرة شهر يولية سنة ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى المجالس البلدية والقروية أو أجرة المثل فى تلك الشهور مضافاً إلى الأجرة النسبية المئوية المبينة فى المادة الرابعة من هذا القانون.

مـادة ١٥ - ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة بطلب يقدم من ذوى الشأن إلى قلم كتاب تلك المحكمة.

---

(١) المادة ٦٠٤ من القانون المدنى الجديد.

(٢) المادة ٥٦٣ من القانون المدنى الجديد.

وعلى قلم الكتاب أن يعطى الطالب إيصالا بتسلم الطلب وأن يرفع الطلب المذكور فى خلال ٢٤ ساعة من تاريخ تسليمه إلى رئيس الدائرة المختصة الذى يحدد جلسة للنظر فى النزاع.

ويقوم قلم الكتاب بإبلاغ طرفى الخصومة مضمون الطلب وتاريخ الجلسة قبل الموعد المحدد لها بخمسة أيام على الأقل بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول.

ويفصل فى النزاع على وجه الاستعجال، والحكم الذى يصدر فيه لا يكون قابلا لأى طعن.

وتظل المنازعات المدنية الأخرى التى تنشأ بين المؤجر والمستأجر خاضعة للقواعد القانونية العامة من حيث موضوع النزاع والاختصاص القضائى والإجراءات

مادة ١٦ -[(١)] يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المواد ٣ فقرة أخيرة و ٤ و(٥) مكرراً(١) و(٥) مكرراً(٢) و ٥ مكرراً(٤) و ٩و١٠ و ١١ و ١٤ من هذا القانون.

ويعاقب بالعقوبة المشار إليها فى الفقرة الأولى كل مؤجر يتقاضى أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار «كخلو الرجل أو ما يماثله» من

---

(١) الفقرة الأولى من المادة ١٦ معدلة بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار إليه وكانت المادة ١٦ قبل تعديلها تنص على أن «يعاقب بغرامة لا تقل عن عشرين جنيهاً ولا تتجاوز مائة جنيه كل مؤجر خالف أحكام المواد ٣ الفقرة الأخيرة و ٤ و ٩ و ١١ و ١٤ وكل من خالف أحكام المادة ١٠».

وأضيفت بعد ذلك فقرة بالقانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٤٩ -الوقائع المصرية فى ٢٠ يوليو سنة ١٩٤٩ نصها «ويعاقب بغرامة من خمسين جنيهاً إلى خمسمائة جنيه كل مؤجر خالف حكم المادة ٢» الفقرة (هـ).

المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط فى الإيجار وفى الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط(١) .

مادة ١٧ - يبقى المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ نافذاً حتى صدور هذا القانون والعمل به.

مادة ١٨ - على وزير العدل والداخلية كل فيما يخصه تنفيذ هذا القانون، ويعمل به من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية.

ولوزير العدل والداخلية إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه.

نأمر بأن يبصم هذا القانون بخاتم الدولة. وأن ينشر فى الجريدة الرسمية وينفذ كقانون من قوانين الدولة.

صدر بقصر القبة فى ٢٥ شعبان سنة ١٣٦٦ (١٤ يوليو سنة ١٩٤٧).

---

(١) الفقرة الثانية من المادة ١٦ مضافة بالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢ الجريدة الرسمية -العدد ٧ -فى ١٩٦٢/١/٨- وانظر المادتين ٢٤، ٢٥ قانون ١٩٨١/١٣٦.

قانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥
بشأن عدم سريان أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بإيجارات الأماكن على المساكن الحكومية المخصصة لبعض موظفى الحكومة وعمالها[1]

باسم الأمة :

مجلس الوزراء :

بعد الاطلاع على الإعلان الدستورى الصادر فى ١٠ من فبراير سنة ١٩٥٣.

وعلى القرار الصادر فى ١٧ من نوفمبر سنة ١٩٥٤ بتخويل مجلس الوزراء سلطات رئيس الجمهورية.

وعلى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجارات الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين المعدل بالمرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢.

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة.

وبناء على ما عرضه وزير العدل والمالية والاقتصاد.

أصدر القانون الآتى

مادة ١ - لا تسرى أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجارات الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين، على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية، والمخصصة لسكنى موظفى وعمال هذه المرافق.

---

(١) الوقائع المصرية فى ١٩ نوفمبر سنة ١٩٥٥ -العدد ٨٩ مكرر (أ).

مـادة ٢ – تنظم شروط وقواعد انتفاع الموظفين والعمال بهذه المساكن بقرار من الوزير المختص.

مـادة ٣ – يجوز إخراج المنتفع من المسكن بالطريق الإدارى ولو كان شغله له سابقاً على العمل بهذا القانون وذلك إذا زال الغرض الذى من أجله أعطى السكن.

مـادة ٤ – على الوزراء كل فيما يخصه تنفيذ هذا القانون ويعمل به من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية.

قرار رئيس الجمهورية
بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢
بتحديد إيجار الأماكن[١]

باسم الأمة :

رئيس الجمهورية :

بعد الاطلاع على الدستور المؤقت.

وعلى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ بشأن تنظيم المباني.

وعلى القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن فرض مقابل التحسين على العقارات والقوانين المعدلة له.

وعلى قانون الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ والقوانين المعدلة.

وعلى القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية.

وعلى القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن خفض إيجار الأماكن.

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ٣٢ -فى ٥ فبراير سنة ١٩٦٢.

وعلى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاء.

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

قرر القانون الآتى

مادة ١ - تحدد إيجارات الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض والتى تنشأ بعد العمل بالقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه وفقاً لما يأتى:

(أ) صافى فائدة استثمار العقار بواقع ٥ ٪ من قيمة الأرض والمبانى.

(ب) ٣ ٪ من قيمة المبانى مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة.

ومع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه يضاف إلى القيمة الإيجارية المحددة وفقاً لما تقدم، ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية المستحقة.

وتسرى أحكام هذا القانون على المبانى التى لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه.

ويقصد[1] بلفظ المبانى المنصوص عليه فى الفقرة السابقة كل وحدة سكنية أو غير سكنية لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه.

مادة ٢ - تقدر قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل وقت البناء وتقدر قيمة المبانى وفقاً لسعر السوق لمواد البناء وقت الإنشاء.

---

(١) الفقرة الأخيرة من المادة الأولى مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ الجريدة الرسمية -العدد ٢٠١ فى ١٩٦٣/٩/٥.

وتحسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع المسموح به وطبقاً للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم البناء وغيرها من اللوائح والقوانين.

أما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال البناء إلى الحد الأقصى المسموح به فتحسب كل قيمة المباني المنشأة، كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد الكلي للأدوار الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها.

ويجوز[1] في بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران وذلك حسبما تراه لجان التقدير ومجالس المراجعة.

وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحتسب في تقدير الإيجار من قيمة الأرض إلا بالقدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة فلا تحتسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل.

وفي حالة المساكن المستقلة أو المباني ذات الصبغة الخاصة كالفيلات فيؤخذ في الاعتبار عند تحديد قيمة إيجار هذه الأبنية -علاوة على قيمة المباني- قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها وبصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء. على أنه إذا جد أي تغيير في الوضع الذي بني التقدير على أساسه، فيعاد التقدير وفقاً للوضع الجديد.

---

(١) الفقرة الرابعة من المادة الثانية معدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣.

مـادة ٣ - يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الإيجار في حالة تعلية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد خمس سنوات على الأقل من تاريخ إنشاء المباني الأصلية أو في حالة ما إذ طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ المشار إليه وفي هذه الأحوال تكون إعادة تقدير الأرض بقصد تحديد إيجار المباني المستجدة فقط.

مـادة ٤ -[١] تختص لجان تقدير القيمة الإيجارية المنصوص عليها في المادة ١٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه بتحديد إيجار المباني الخاضعة لهذا القانون وتوزيعه على الوحدات على أن يعدل تشكيلها بأن يضم إلى عضويتها إثنان من المهندسين الموظفين بالحكومة أو بالمجالس المحلية بالمحافظة يصدر باختيارهما قرار من المحافظ وتكون رئاسة اللجنة للموظف الأعلى درجة من الأعضـاء أو الأقدم عند تساوى الدرجة ويشترط لصحة انعقادها حضور أربعة أعضـاء على الأقل على أن يكون من بينهم المهندسان المنضمان إلى اللجنة وأحد العضوين الموظفين وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس.

ويجوز للمحافظ بقرار منه أن ينشىء لجاناً إضافية تشكل على غرار اللجان الأصلية وتختص بذات اختصاص هذه اللجان كما يحدد كيفية توزيع الأعمال بينها وبين اللجان الأصلية. ويجب على مالك البناء فور إعداده للاستعمال أن يخطر اللجنة التي يقع البناء في دائرتها لتقوم بتحديد الإيجار وتوزيعه على وحدات البناء على أن يتم هذا الإخطار في موعد لا يجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار عن أية وحدة من وحدات البناء أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاستعمال ويتم هذا الإخطار خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العمل بهذا القانون بالنسبة إلى الحالات القائمة وقت العمل به والتي لم يسبق الإخطار عنها.

---

(١) المادة ٤ معدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣.

وللمالك أن يقدم إلى اللجنة المستندات المثبتة لقيمة الأراضى والمبانى لتستعين بها عند تقدير الإيجار كما له أن يقدم إليها مقترحاته فى شأن توزيع الإيجار على وحدات البناء.

ويجوز للمالك قبل صدور قرار اللجنة بتحديد الإيجار وتوزيعه أن يؤجر المبنى كله أو بعضه على أن يسرى قرار اللجنة بأثر رجعى من بدء تنفيذ عقد الإيجار.

مادة ٤ مكرراً[١] يجوز لمن يستأجر وحدة سكنية مفروشة لمدة تزيد على ستة شهور أن يتقدم إلى لجان التقدير المنصوص عليها فى المادة السابقة لتقوم هذه اللجان بتحديد ما يجب إضافته على الإيجار المستحق قانوناً عن هذه الوحدات كمقابل للمفروشات.

ويجب تقديم الطلب إلى لجان التقدير خلال ستين يوماً من تاريخ عقد الإيجار أو من تاريخ استكمال مدة الستة شهور.

ويشترط لقبول الطلب أن يكون مصحوباً بما يدل على أداء تأمين يوازى ١٠ ٪ من قيمة إيجار شهر واحد بحد أدنى جنيه واحد. ويقدم هذا التأمين إلى المحافظة نقداً أو بحوالة بريدية.

ويصدر قرار من وزير الإسكان والمرافق بتحديد القواعد التى تتبعها اللجان لتقدير مقابل المفروشات وقسط الاستهلاك السنوى وتتبع الإجراءات والقواعد المنصوص عليها فى المادة السابقة عند نظر الطلب.

مادة ٥ -[٢] يجوز لكل من المالك والمستأجر أن يتظلم من قرار لجنة التقدير أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه فى المادة ١٦ من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه على أن يعدل تشكيل هذا المجلس بحيث يكون برئاسة

---

(١) المادة ٤ مكرراً مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣.

(٢) المادة ٥ معدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣.

قاضى يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة ويضم إلى عضوية المجلس إثنان من المهندسين الموظفين بالحكومة أو بالمجالس المحلية يصدر باختيارهما قرار من المحافظ. ويشترط لصحة انعقاد المجلس حضور الرئيس وأربعة على الأقل يكون من بينهم المهندسان المنضمان وتصدر قراراته بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس.

وللمحافظ أن ينشىء مجالس مراجعة إضافية تشكل على غرار المجالس الأصلية.

ويجب تقديم التظلم إلى المجلس خلال ستين يوماً تسرى بالنسبة إلى المالك من تاريخ إخطاره بقرار اللجنة بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول وبالنسبة إلى المستأجر من تاريخ إخطاره على النحو السابق بقرار اللجنة أو من تاريخ نفاذ عقد الإيجار بالنسبة إلى المستأجر الأول.

ويشترط لقبول التظلم أن يكون مصحوباً بما يدل على أداء التأمينات الآتية إلى المحافظة إما نقداً أو بحوالة بريدية.

(أ) ١٠ ٪ (عشرة فى المائة) من قيمة الزيادة التى يطالب بها المالك فى الإيجار السنوى فى حالة تظلمه من تقدير الإيجار.

(ب) ١ ٪ (واحد فى المائة) من قيمة الإيجار السنوى المتنازع على توزيعه فى حالة تظلم المالك من توزيع الإيجار على الوحدات.

(جـ) ١٠ ٪ (عشرة فى المائة) من قيمة إيجار شهر واحد بحد أدنى قدره جنيه واحد فى حالة تظلم المستأجر.

ويحدد مجلس المراجعة القدر الذى يرى رده من هذه التأمينات عند الفصل فى التظلم على أنه فى حالة رفض التظلم كلياً أو عدم قبوله شكلاً فلا يرد شىء من التأمينات المذكورة، وتؤول التأمينات التى لا يتقرر ردها إلى خزانة المحافظة المختصة.

وتكون قرارات لجان التقدير نافذة رغم الطعن فيها كما يكون القرار الصادر من مجلس المراجعة بالفصل فى التظلم نهائياً. وغير قابل للطعن فيه أمام أية جهة.

ولا يجوز لأى مستأجر آخر المنازعة فى الأجرة متى صار تحديدها نهائياً.

مادة ٥ – مكرراً[١] يجوز لكل من المالك والمؤجر من الباطن والمستأجر على حسب الأحوال أن يتظلم من قرار لجنة التقدير الذى يصدر تطبيقاً لحكم المادة ٤ مكرراً أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه فى المادة السابقة.

ويخضع التظلم من حيث المواعيد والإجراءات للأحكام المنصوص عليها فى المادة السابقة.

مادة ٦ – تباشر اللجان والمجالس المشار إليها فى المادتين ٤، ٥ أعمالها فيما يتعلق بتنفيذ أحكام هذا القانون، وفقاً للشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق.

وتقوم هذه اللجان بتوزيع القيم المحسوبة وفقاً للمادتين الثانية والثالثة، على وحدات المبنى المختلفة على أساس نسبة مساحتها إلى المساحة الكلية لهذه الوحدات، ومع مراعاة ظروف وصقع كل وحدة والغرض من استعمالها.

مادة ٦ مكرراً(أ) –[٢] تسرى أحكام هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ المشار إليه وعلى القرى التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص.

---

(١) المادة ٥ مكرراً مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣.

(٢) مضافة بالقانون رقم ١٢٣ لسنة ١٩٦٣ المشار إليه.

مـادة ٦ مكرراً (ب)[١]- تشكل لجنة عليا برئاسة وزير الإسكان والمرافق وعضوية كل من وكيل وزارة الإسكان والمرافق المختص ومستشار الدولة لوزارة الإسكان والمرافق يكون لها تفسير أحكام هذا القانون وتعتبر قراراتها فى هذا الشأن تفسيراً تشريعياً ملزماً وتنشر فى الجريدة الرسمية.

مـادة ٧ -[٢] يعاقب المالك الذى لا يخطر اللجنة فى المواعيد المقررة فى المادة ٤ بالحبس مدة لا تجاوز ثلاثة شهور وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين.

كما يعاقب بالعقوبة ذاتها كل مؤجر يخالف قرار تحديد الإيجار وتوزيعه.

مـادة ٨ - ينشر هذا القرار بقانون بالجريدة الرسمية، ويصدر وزير الإسكان والمرافق القرارات اللازمة لتنفيذه.

---

(١) مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣.

(٢) مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ -وانظر المادتين ٢٤، ٢٥ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

قرار رئيس الجمهورية
بالقانون رقم ١٣٢ لسنة ١٩٦٣
بتعديل بعض احكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢
بتحديد إيجار الاماكن[١]

باسم الأمة :

رئيس الجمهورية :

بعد الاطلاع على الدستور المؤقت.

وعلى الإعلان الدستورى الصادر فى ٢٧ من سبتمبر سنة ١٩٦٢ .

وعلى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التى يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة.

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن خفض إيجار الأماكن.

وعلى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجار بمقدار الإعفاء.

وعلى القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ بشأن تنظيم المبانى.

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ٢٠١ فى ٥ سبتمبر سنة ١٩٦٣.

وعلى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ بتقسيم الإقليم الجنوبي من الجمهورية العربية المتحدة إلى محافظات ومدن وقرى وتحديد نطاق المحافظات.

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

وعلى موافقة مجلس الرياسة.

اصدر القانون الآتي

مادة ١ - يضاف إلى المادة ١ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه فقرة أخيرة نصها الآتي[1]:

مادة ٢ - يستبدل بالفقرة الرابعة من المادة ٢ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه النص الآتي:

مادة ٣ - تستبدل بالمواد ٤ ، ٥، ٧ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه النصوص الآتية:

مادة ٤ - تضاف إلى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه أربع مواد جديدة برقم ٤ مكرر و ٥ مكرر ٦ مكرر(أ) و ٦ مكرر (ب) نصها الآتي:

مادة ٥ - تسرى أحكام المادتين ٤ مكرر و ٥ مكرر على مستأجرى الوحدات السكنية المفروشة الحاليين بشرط أن يتقدموا بطلباتهم إلى لجان التقدير خلال ستين يوماً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون.

مادة ٦ - ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشره.

صدر برئاسة الجمهورية في ١٣ ربيع الآخر سنة ١٣٣ (أول سبتمبر سنة ١٩٦٣).

---

(١) النصوص المستبدلة والمضافة نشرت في موضعها من القرار بقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢.

قرارات اللجنة العليا لتفسير أحكام

القرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢

قرار تفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦٤[١]

اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢.

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣.

وعلى القرار الوزارى رقم ١١٤٨ لسنة ١٩٦٣ بتشكيل اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه.

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة:

قــررت

مــادة ١ - يدخل فى مصروفات الإدارة المحسوبة ضمن القيمة الإيجارية المقدرة بمعرفة لجان التقدير مقابل نور المدخل والسلم وأجرة حارس المبنى (البواب) ومصروفات تشغيل المصعد وصيانته وغيره من الأجهزة المعدة لخدمة المبنى وتوفير المرافق له ولا يحق للمؤجر تحصيلها من المستأجر ولو نص عليها فى عقد الإيجار.

ويلتزم المستأجر بقيمة استهلاك المياه إذ نص على ذلك فى عقد الإيجار وفى هذه الحالة لا يتحمل المستأجر من قيمة استهلاك المياه بما يزيد على قيمة استهلاك عداد المياه بالمبنى موزعاً على الوحدات السكنية بالمبنى بنسبة عدد الحجرات لكل منها.

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٣٨ ملحق فى ١٩٦٤/٥/١٤.

مـادة ٢ - ينشر هذا القـرار فى الوقـائع المصـرية، ويعـمل به من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه.

تحريراً فى ٢٥ ذى الحجة سنة ١٣٨٣ (٧ مايو سنة ١٩٦٤).

قـرار تفسيرى رقم ٢ لسنة ١٩٦٤[1]

اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣.

وعلى القـرار الوزارى رقم ١١٤٨ لسنة ١٩٦٣ لسنة ١٩٦٣ بتـشكيل اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه.

قـررت

مـادة ١ - يلزم المؤجر بأن يرد إلى المستأجر المبالغ التى حصل عليها بالزيادة على الأجرة التى قدرتها لجنة التقدير.

وللمستأجر الحق فى حالة عدم قيام المؤجر برد هذه المبالغ أن يخصمها من الأجرة المستحقة عليه فى الشهور التالية لصدور قرار لجنة التقدير حتى يستوفى حقه من المؤجر كاملا.

مـادة ٢ - ينشر هذا القـرار فى الوقـائع المصـرية، ويعـمل به من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه.

تحريراً فى ٢٥ ذى الحجة سنة ١٣٨٣ (٧ مايو سنة ١٩٦٤).

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٣٨ ملحق فى ١٩٦٤/٥/١٤.

قـرار تفسيري رقم ٣ لسنة ١٩٦٤[1]

اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣.

وعلى القـرار الوزارى رقم ١١٤٨ لسنة ١٩٦٣ بتشكيل اللجنة العليـا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه.

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة.

قـررت

مـادة ١ - تكون قرارات مجلس المراجعة فى شأن تقـدير القيمة الإيجارية هى وحدها غـير القابلة للطعن، أما قرارات المجلس فى شـأن خضوع المبانى للقـانون رقم ٤٦ لسـنة ١٩٦٢ المشـار إليـه، فإنـه يجـوز الطعن فيـها أمام الجهات المختصة.

مـادة ٢ - ينشـر هذا القـرار فى الوقـائع المصـرية، ويعـمل به من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه.

تحريراً فى ٢٥ ذى الحجة سنة ١٣٨٣ (٧ مايو سنة ١٩٦٤).

قرار تفسير تشريعى رقم ١ لسنة ١٩٦٥[2]

اللجنة العليا لتفسير احكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣.

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٣٨ ملحق فى ١٩٦٤/٥/١٤.

(٢) الوقائع المصرية العدد ٣٠ ملحق فى ١٩٦٥/٤/٢٢.

وعلى القرار الوزارى رقم ١٥٦٣ لسنة ١٩٦٤ بتشكيل اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٤ المشار إليه.

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة.

قررت

مادة ١ - يسرى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على المبانى المملوكة للحكومة والهيئات والمؤسسات العامة ومجالس المحافظات والمدن التى تؤجرها.

مادة ٢ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية. ويعمل به من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه.

قرار تفسير تشريعى رقم ٢ لسنة ١٩٦٥ (١)

اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣.

وعلى القرار الوزارى رقم ١٥٦٣ لسنة ١٩٦٤ بتشكيل اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه.

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة.

قررت

مادة ١ - لا يسرى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على المساكن المملوكة للحكومة أو الهيئات والمؤسسات العامة ومجالس المحافظات والمدن المخصصة لعمال معينين بحكم وظائفهم.

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٣٠ ملحق فى ١٩٦٥/٤/٢٢.

مـادة ٢ - ينشر هذا القـرار فى الوقـائع المصـرية، ويعـمل به من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه.

قرار تفسير تشريعى رقم ٣ لسنة ١٩٦٥(١)

اللجنة العليا لتفسير احكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣.

وعلى القـرار الوزارى رقم ١٥٦٣ لسنة ١٩٦٤ بتشكيل اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه.

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة.

قــررت

مـادة ١ - لا يسرى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على الأماكن المنشأة على الشاطىء بواسطة الحكومة والهيئات والمؤسسات العامة أو الشركات العامة ومجالس المحافظات والمدن طالما كانت مقامة داخل المنفعة العامة ولو كان شغلها مؤقتاً أو دائماً.

مـادة ٢ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية. ويعمل به من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه.

قرار تفسير تشريعى رقم ٤ لسنة ١٩٦٥ (٢)

اللجنة العليا لتفسير احكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣.

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٣٠ ملحق ١٩٦٥/٤/٢٢.

(٢) الوقائع المصرية العدد ٣٠ ملحق فى ١٩٦٥/٤/٢٢.

وعلى القـرار الوزارى رقم ١٥٦٣ لسنة ١٩٦٤ بتـشكيل اللجنة العليـا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه.

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة.

قــررت

مـادة ١ - تعتبر قواعد القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه قواعد آمرة ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها.

مـادة ٢ - ينشـر هـذا القـرار بالوقـائع المصـرية، ويعـمل بـه من تاريخ العمل بالقانون.

قرار تفسير تشريعى رقم ٥ لسنة ١٩٦٥[1]

اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون ١٣٣ لسنة ١٩٦٣.

وعلى القـرار الوزارى رقم ١٥٦٣ لسنة ١٩٦٤ بتـشكيل اللجنة العليـا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشارإليه.

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة.

قــررت

مـادة ١ - إذا استحق على المستأجر فرق فى الأجرة نتيجة تطبيق أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فيجب عليه أداؤه فوراً قبل إخلاء العين المؤجرة.

وإذا استمر المستأجر فى شغل العين فيقسط الفرق على عدد من الأشهر المتتالية والمماثلة للمدة التى استحق عنها ذلك الفرق.

مـادة ٢ - ينشر هذا القـرار فى الوقـائع المصـرية، ويعـمل به من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه.

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٣٠ ملحق فى ١٩٦٥/٤/٢٢.

قرار تفسير تشريعي رقم ٦ لسنة ١٩٦٥ [١]

اللجنة العليا لتفسير احكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣.

وعلى القرار الوزارى رقم ١٥٦٣ لسنة ١٩٦٤ بتشكيل اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه.

قررت

مادة ١ - للمستأجر الذى أخلى الوحدة المؤجرة قبل تقدير أجرتها بمعرفة اللجنة أو تخفيضها الحق فى استرداد ما قد يستحق له من مبالغ بعد التقدير أو الخفض وعلى المؤجر أن يردها إلى المستأجر.

مادة ٢ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه.

قرار تفسير تشريعي رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ [٢]

اللجنة العليا لتفسير احكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣.

وعلى القرار الوزارى رقم ١٥٦٣ لسنة ١٩٦٤ بتشكيل اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه.

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة.

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٣٠ ملحق فى ١٩٦٥/٤/٢٢.

(٢) الوقائع المصرية العدد ٣٠ ملحق فى ١٩٦٥/٤/٢٢.

قــررت

مـادة ١ - يخضـع المكان الـذى أنشىء قبل العمـل بأحكام القـانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وكـان يسكنه المؤجر ثم أدخل به تعديلات جوهرية وأجره بعد العمل بأحكامه لأحكام القانون المذكور.

مـادة ٢ - ينشـر هذا القـرار فى الوقـائع المصـرية، ويعمـل به من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه.

قرا تفسير تشريعى رقم ٨ لسنة ١٩٦٥[1]

اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣.

وعلى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن خفض إيجار الأماكن.

وعلى القـرار الوزارى رقم ١٥٦٣ لسنة ١٩٦٤ بتـشكيل اللجنة العليـا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه.

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة.

قــررت

مـادة ١ - إذا اتفق المالك والمستأجر على تحديد أجرة الوحدة المؤجرة طبقاً لما تقرره لجنـة التقدير فلا يكون هناك أجرة اتفاقيـة متعاقد عليها وتستمر لجان التقدير فى تقدير الأجرة طبقـاً لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه.

وإذا كان المكان قد حددت أجرته لجنة التقدير ولم يصبح قرارها نهائياً فتستمر مجالس المراجعة فى نظر الطعون.

أما إذا كانت قرارات لجان التقدير بالنسبة لهذه الأماكن نهائية فيعتبر تقديرها هو الأجرة النهائية المتعاقد عليها.

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٣٠ ملحق فى ١٩٦٥/٤/٢٢.

على أنه إذا دفع المستأجر بصفة مستمرة مبلغاً شهرياً ولو تحت الحساب فإنه يعتبر بمثابة القيمة الإيجارية التعاقدية من وقت إبرام العقد.

وذلك كله مع مراعاة أحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ المشار إليه.

مـادة ٢ – ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه.

قرار تفسير تشريعى رقم ٩ لسنة ١٩٦٥[١]

اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣

وعلى القرار الوزارى رقم ١٥٦٣ لسنة ١٩٦٤ بتشكيل اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه.

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة.

قررت

مـادة ١ – تستمر اللجان المشكلة طبقاً للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فى تقدير الأجرة بالنسبة إلى الأماكن التى تم التعاقد عليها قبل ٢٢ فبراير سنة ١٩٦٥ إذا كان ملاك هـذه الأماكن لم يخطروا اللجان عنها طبقاً لنص المادة ٤ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه أو كانت هذه الأماكن قد تم التعاقد عليها ولكنها لم تشغل حتى التاريخ المذكور.

مـادة ٢ – لا تختص اللجان بتقدير أجرة الأماكن المتعاقد عليها قبل ٢٢ فبراير سنة ١٩٦٥ إذا كان قـد تم إخطار اللجان عنها أو شغلت فعلا قبل هذا التاريخ.

مـادة ٣ – ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه.

---

(١) الوقائع المصرية –العدد ٥٠ فى ١٩٦٥/٧/١.

قـــرار رئيس الجمهــورية
بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١
فى شأن خفض ايجار الأماكن[(١)]

باسم الأمـــة:

رئيس الجمهورية:

بعد الاطلاع على المـادة ٥٣ من الدستور المؤقت.

وعلى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فى شـأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة له:

وعلى القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ فى شـأن خفض ايجار الأماكن.

وعلى القـانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ لسنة ١٩٥٨ فى شـأن خـفض ايجارات الأماكن وعلى ما ارتآه مجلس الدولة.

قــرر القانــون الآتى

مـــادة ١ – تضاف إلى القـانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ مـادة جديدة برقم ٥ مكررا (٥) نصها الآتى[(٢)]:

مـــادة ٢ - يعاقب بالحبس مدة لاتزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لاتجاوز مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحـكام المـادة السابقة.

مـــادة ٣ – ينشر هذا القرار بقانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشـره.

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ٢٥ فى ١٩٦١/١١/٥.

(٢) أنظر المـادة ٥ مكررا (٥) من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧.

قانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥
فى شأن تخفيض ايجار الاماكن[١]

باسم الأمة:

رئيس الجمهورية:

قرر مجلس الأمة القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

مادة ١ - تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للأماكن الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والقانونين رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ورقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١.

وتسرى التخفيضات المشار اليها فى هذه الفقرة اعتبارا من الأجرة المستحقة عن شهر مارس سنة ١٩٦٥.

واذا كان المكان المؤجر الذى تنطبق عليه الشروط الواردة فى القوانين السالفة الذكر لم يكن قد سبق تأجيره قبل العمل بأحكام هذه القوانين يكون التخفيض عند التعاقد على تأجيره بالنسب المشار اليها فى القوانين سالفة الذكر على أساس أجر المثل السارى عند انشاء المكان مخفضا بالنسبة المشار اليها فى الفقرة السابقة.

مادة ٢ - تخفض بنسبة ٣٥٪ الأجور المتعاقد عليها للأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، والتى لم يكن قد تم تقدير قيمتها الايجارية طبقا لأحكام هذا القانون تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه.

وتعتبر الأجرة المخفضة طبقا للفقرة السابقة تحديدا نهائيا غير قابل للطعن فيه للقيمة الايجارية ويسرى بأثر رجعى من بدء تنفيذ عقد الايجار.

وبالنسبة للاماكن التى يكون قد تم تقدير قيمتها الايجارية تقديرا نهائيا

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ٤١ فى ١٩٦٥/٢/٢٢.

غير قابل للطعن فيه تعدل هذه القيمة على أساس الأجرة المخفضة طبقا لحكم هذه المادة أو طبقا للتقدير الذى تم وفقا لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أيهما أقل وذلك اعتبارا من الأجرة المستحقة عن شهر مارس سنة ١٩٦٥ .

مـادة ٣ - يعاقب بالحبس مدة لاتقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة لاتقل عن مائتى جنيه أو باحدى العقوبتين كل مؤجر يخالف أحكام هذا القانون[١] .

مـادة ٤ - ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برياسة الجمهورية فى ٩ شوال سنة ١٣٨٤ (٢٠ فبراير سنة ١٩٦٥).

---

(١) أنظر المادتين ٢٤، ٢٥ قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

قانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩

في شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، وبالغاء القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين - والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ - بتحديد ايجار الأماكن - والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ - في شأن تخفيض ايجار الأماكن - والقوانين المعدلة له وبالغاء القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ في شأن المنشآت الآيلة للسقوط[1]

باسم الأمة:

رئيس الجمهورية:

قرر مجلس الأمة القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:

الباب الأول

في شأن ايجار الأماكن

الفصل الأول

في الأحكام العامة

مادة ١ - فيما عدا الأراضي الفضاء تسري أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ باصدار قانون نظام الادارة المحلية والقوانين المعدلة له.

ويجوز بقرار من وزير الاسكان والمرافق مد نطاق سريان أحكامه كلها أو

(١) الجريدة الرسمية العدد ٣٣ مكرر تابع في ١٩٦٩/٨/١٨.

بعضها على القرى بناء على اقتراح مجلس المحافظة وكذلك على المناطق السكنية التي لاينطبق عليها قانون نظام الادارة المحلية المشار اليه.

ولايكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره. وتسرى أحكام الفصل الثالث من هذا الباب على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة والاتحاد الاشتراكى العربى فى القرى التى لم يصدر بشأنها قرار من وزير الاسكان والمرافق.

مادة ٢ - لاتسرى أحكام هذا الباب على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل.

كما لاتسرى تلك الأحكام على المساكن التى تشغل بتصاريح اشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارىء والضرورة ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الاسكان والمرافق.

مادة ٣ - يعد فى حكم المستأجر فى تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار.

وتعتبر الأماكن الصادر فى شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها.

مادة ٤ - للعامل المنقول الى بلد بدلا من عامل آخر حق الأولوية على غيره فى استئجار المسكن الذى كان يشغله هذا العامل اذا قام باعلان المؤجر فى مدى أسبوعين على الأكثر من تاريخ الاخلاء برغبته فى ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول. ويحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة.

وعلى العامل المنقول إلى بلد آخر أن يخلى المسكن الذى كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن فى البلد المنقول اليه، الا اذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من اخلاء مسكنه.

وفى البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك فى البلاد وبين الأحيـاء وطبقـا للحالات ووفقـا للقـواعـد والشـروط والاجراءات التى يحددها قرار من وزير الاسكان والمرافق.

مـادة ٥ - لايجوز لشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض.

ولايجوز ابقـاء المساكن المعدة للاستغلال خاليـة مدة تزيد على ثلاثة شهور اذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية.

الفصـل الثـانى

فى تقـدير وتحـديد الاجـرة

مـادة ٦ - يجب على من يرغب فى اقـامـة مـبنى أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بيانا بقيمة الأرض والمبانى ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحـداته ومـا يدل على أداء مـبلغ مـائة قـرش عن كل وحـدة من هذه الوحدات، ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى.

وتكون البيانات المشار اليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار اليه طبقا لأحكام القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ بشأن تنظيم المبانى، وأحكام القانون ٥٥ لسنة ١٩٦٤ فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والقرارات المنفذة لهما.

مـادة ٧ - يتضـمن قرار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على اقامة البناء تقدير الأجرة الاجمالية للمبنى وفقا للأحكام الواردة فى هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبنى ويصرف ترخيص البناء موضحا به قرار التقدير والتوزيع وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر إلى أن يتم تحديد الأجرة طبقا لأحكام هذا الباب.

مـــادة ٨ – تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص تكون من اثنين من المهندسين وأحد العاملين من المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية وعضوين يرشحهما الاتحاد الاشتراكى العربى يكون أحدهما من بين ملاك العقارات المبنية بالمدينة أو القرية وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين.

ويشترط لصحة انعقادها حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحد عضوى الاتحاد الاشتراكى العربى، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصـوات الحاضـرين وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منـه الرئيس.

ويصدر وزير الاسكان والمرافق قرارا بالقواعد والاجراءات التى تنظم أعمال هذه اللجـان.

مـادة ٩ – على مـالك البناء فى موعد لايجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد ايجار عن أية وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاشغال، أن يخطر اللجنة المشار اليها فى المـادة السابقة والتى يقع فى دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء وترخيص المبانى.

وللمستأجر أن يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكان المؤجر.

وتنظم اللائحة التنفيذية اجراءات اخطار المـالك والمستأجر للجنة.

ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسـها أو بناء على اخطار من الجهة المختصةبحصر العقارات المبنية.

ويلتزم الملك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال والاجاز للمستأجر

بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة استكمال الأعمال الناقصة مع خصم التكاليف من الأجرة، وذلك بعد اعذار المالك بالقيام بها.

مادة ١٠ - تقدر أجرة المبنى على الأسس الآتية:

(أ) صافى عائد استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمبانى.

(ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة بواقع ٣٪ من قيمة المبانى.

ومع مراعاة الاعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجار بمقدار الاعفاء، يضاف إلى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية كلذلك مع عدم الاخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم.

ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة.

مادة ١١ - تقدر قيمة الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء كما تقدر قيمة المبانى وفقا لسعر السوق فى ذلك الوقت.

وتحسب كامل قيمة الأرض والمبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم المبانى وغيرها من القوانين واللوائح.

أما فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة المبانى المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية

للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد الكلى للأدوار الكاملة التى تسمح بها قيود الارتفاع المشار اليها، ويجوز فى بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران.

واذا كان البناء لايشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب فى تقدير الايجار من قيمة الأرض الا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة والا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل.

وفى حالة المساكن المستقلة والمبانى ذات الصبغة الخاصة كالمدارس والمستشفيات فيؤخذ فى الاعتبار عند تحديد أجرة هذه الأبنية، علاوة على قيمة المبانى، قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء، فاذا جد أى تغيير فى الوضع الذى بنى التقدير على أساسه يعاد تحديد الأجرة وفقا للوضع الجديد.

مادة ١٢ - يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة فى حالة تعلية البناء وذلك اذا تمت التعلية بعد خمس سنوات على الأقل من تاريخ انشاء المبانى الأصلية أو فى حالة ما اذ طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية فى شأن مقابل التحسين وفى هذه الحالة تكون اعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجرة المبانى المستجدة فقط.

مادة ١٣ - تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها. وتعتبر نهائية اذا لم يطعن عليها فى الميعاد.

ويكون الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر، خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاخطار بقرار اللجنة.

وعلى قلم كتاب المحكمة أن يخطر جميع المستأجرين لباقى وحدات المبنى بالطعن والجلسة المحددة لنظره.

ويترتب على قبول الطعن اعادة النظر فى تقدير أجرة الوحدات التى شملها القرار المطعون عليه. ويعتبر الحكم الصادر فى هذا الشأن ملزما لكل من المالك والمستأجرين.

مـــادة ١٤ - اذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقـده.

وفى هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر فى الطعن على أجرة الوحدة التى يشغلها الطاعن وحدها دون باقى وحدات المبنى.

مـــادة ١٥ - يلتزم المستأجر فى حالة تحديد الأحرة بالزيادة عما هو منصوص عليه فى العقد، بأداء الفرق مقسطا على أقساط شهرية لمـدة مساوية للمدة التى استحق عنها أو بسداده كاملا اذا أراد اخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المـدة المذكورة.

وعلى المؤجر أن يرد الى المستأجر فرق الأجرة عند تحديدها بما يقل عما هو منصوص عليه فى العقد وبالطريقة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة.

الفصل الثالث

فى التزامات المؤجر والمستأجر

مـــادة ١٦ - اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الايجار كتابة ويلزم المؤجر عند تأجير أى مبنى أو وحدة منه أن يثبت فى عقد الايجار تاريخ ورقم وجهة اصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة الاجمالية المقدرة للمبنى والوحدة المؤجرة وفقا للمـادة السابعة من هذا القانون.

يجوز للمستأجر عند المخالفة اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات.

ويحظر على المالك القيام بابرام أكثر من عقد ايجار واحد للمبنى أو الوحدة منه.

مادة ١٧ - لايجوز للمؤجر بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ اضافى خارج نطاق عقد الايجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد.

ويسرى هذا الحظر أيضا على المستأجر.

كما لايجوز بأى صورة من الصور للمؤجر اقتضاء مقدم ايجار.

مادة ١٨ - لايجوز أن يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على ما يعادل أجرة شهرين ويسرى هذا الحكم على عقود الايجار القائمة وقت العمل بهذا القانون وللمستأجر الحق فى استرداد الزيادة فى قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الأجرة مقسطة على سنة أو حتى نهاية العقد أو عند اخلاء العين المؤجرة أيهما أقرب وذلك بغير حاجة إلى الالتجاء إلى القضاء.

مادة ١٩ - يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما فى حكمها كاملة إلى المؤجر طبقا لأحكام هذا الباب فى موعد لايجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه فى العقد وذلك بايصال مثبتة فيه قيمة الأجرة.

فاذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة واعطاء سند المخالصة عنها، فللمستأجر قبل مضى ١٥ يوما من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول لتسلمها خلال أسبوع، فاذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد يودع المستأجر الأجرة، دون رسوم، خلال الأسبوع التالى خزانة مأمورية العوائد المختصة أو الجهة الادارية التى يصدر بتحديدها قرار من وزير الاسكان والمرافق.

وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة اخطار المؤجر بهذا الايداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الايداع سندا لابراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع.

وعلى الجهة المودع لديها الأجرة أداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبه دون قيد أو شرط أو اجراءات.

مــادة ٢٠ - لايجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها ولقاضى الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر فى هذه الحالة باعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصما من الأجرة المستحقة أو انقاص ما يقابلها من الأجرة وذلك بعد اعذار المؤجر باعادتها الى ما كانت عليه فى وقت مناسب.

ومع ذلك اذا أصبح التزام المؤجر مرهقا أو غير متناسب مع ما يغله العقار من أجرة ففى هذه الحالة يجوز للقاضى أن يوزع تكلفة الاعادة على كل من المؤجر والمستأجر.

كما يجوز للجهة التى تحدد بقرار من وزير الاسكان والمرافق القيام بتنفيذ الأعمال اللازمة لاعادة الحق أو الميزة التى الزم بها المالك بموجب الحكم الصادر فى هذا الشأن وذلك على نفقة المالك على أن تقتضى النفقات منه بالطريق الادارى.

مــادة ٢١ - مع عدم الاخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لاينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها، زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك وفيماعدا هؤلاء من أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الايجار اقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل، ويلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لهم.

وفى جميع الأحوال يلزم شاغلو المسكن بطريق التضامن بكافة أحكام العقد.

مـــادة ٢٢ - استثناء من حـكـم المـادة ٦٠٤ من القانون المدنى تسرى عقود الايجار القائمـة على المـالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الايجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ الملكية.

مـــادة ٢٣ - فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لايجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المـكان ولو انتهـت المـدة المتفق عليـها فى العقـد الا لأحد الأسباب الآتية:

(أ) اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحـوب بعلم الوصول بدون مظروف أو باعلان على يـد محضر، على أنه لايحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها بواقع ٧٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى فاذا تكرر امتناعه أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة دون أن يقدم مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء.

(ب) اذا أجـر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير اذن كتابى صريح من المـالك، وذلك مع عدم الاخلال بأحكام المـواد ٤ ، ٢١ ، ٢٦ ، ٢٧ ، من هذا القانون.

(جـ) اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة أو تضر بمصلحة المؤجر.

مـــادة ٢٤ - يجوز للمـــالك زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالاضافة أو التعلية ولو كان عقد الايجار يمنع ذلك ولايخل هذا بحق المستأجر فى انقاص الأجرة ان كان لذلك محل.

مـــادة ٢٥ - تكون قيمة استهلاك المياه على عاتق شاغلى الأماكن وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والمرافق.

وفى الحالات التى يلتزم الشاغلون فيها بقيمة استهلاك المياه، فلهم الحق فى تركيب عدادات على نفقتهم دون اشتراط موافقة المـالك، ويلتزمون بسداد قيمة استهلاكهم من المياه للمؤجر.

على أنه بالنسبة للعقارات التى لايلتزم فيها الشاغلون بقيمة استهلاك المياه تكون هذه القيمة على عاتقهم بشرط قيام المؤجر بتركيب عداد خاص على نفقته لحساب استهلاك المياه بالوحدة، وفى هذه الحاله يخفض الايجار الشهرى بمقدار ٥٪ بحد أدنى قدره مائتا مليم. وذلك اعتبارا من أول الشهر التالى لتركيب العداد.

ويترتب على التأخير فى سداد قيمة المياه للمؤجر ما يترتب على التأخير فى سداد الأجرة من آثار.

الفصـل الرابـع

فى ايجـار الأمـاكن المفروشـة

مـادة ٢٦ - للمـالك دون سواه أن يؤجر شقة مفروشة واحدة فى كل عقار يملكه.

وللمستأجر، من مواطنى الجمهورية العربية المتحدة، فى حالة اقامته بالخارج بصفة مؤقتة أن يؤجر المكان المؤجر لـه مفروشا أو غير مفروش، وعلى المستأجر من الباطن أن يخليه الى المستأجر الأصلى فى موعد لايجاوز ثلاثة شهور من تاريخ اخطاره بالاخلاء، فاذا لم يتم ذلك وثبت تراخى المستأجر الأصلى فى اخراج المستأجر من الباطن جاز للمؤجر الأصلى اخلاء العين المؤجرة.

واستثناء من ذلك يجوز لوزير الاسكان والمرافق بقرار يصدره بعد أخذ رأى الوزير المختص، وضع القواعد المنظمة لتأجير وحدات سكنية مفروشة لأغراض السياحة وغيرها من الأغراض.

ويعتبر تأجير أكثر من وحدة سكنية مفروشة عملا تجاريا.

وفى جميع الأحوال التى يتم فيها تأجير أماكن أو أجزاء من أماكن مفروشة طبقا لأحكام هذه المادة، يلتزم المؤجر بالاخطار بالبيانات الكاملة عن المكان المؤجر وعن مستأجريه والمقيمين به ومدة الايجار وتاريخ بدايته ونهايته وذلك خلال ثمانى وأربعين ساعة من تاريخ شغل المكان أو اخلائه[١].

ويتم تحديد الجهات التى يقدم اليها الاخطار والبيانات الواجب توافرها فيه، وحالات الاعفاء منه بقرار يصدره وزير الاسكان والمرافق بعد أخذ رأى وزير الداخلية[٢].

مـادة ٢٧ - يجوز للملاك وللمستأجرين فى المصايف والمشاتى التى يصدر بتحديدها قرار من وزير الاسكان والمرافق تأجير الأماكن مفروشة طبقا للشروط التى ينص عليها هذا القرار.

مـادة ٢٨ - فى جميع الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجرة اضافية تعادل ٧٠٪ من الأجرة القانونية عن مدة التأجير مفروشا.

مـادة ٢٩ - على الملاك والمستأجرين المؤجرين لأماكن مفروشة أن يعدلوا أوضاعهم وفقا للأحكام السابقة خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون. وبانقضاء هذا الأجل يسلم المكان إلى المالك أو المستأجر الأصلى بحسب الأحوال.

(١، ٢) هاتان الفقرتان مضافتان بالقرار بقانون رقم ٦٣ لسنة ١٩٧٠ الصادر بتاريخ ١٩٧٠/٨/٢٢ ومنشور بالجريدة الرسمية العدد ٣٥ فى ١٩٧٠/٨/٢٧ وقد نصت المادة الثانية من ذلك القرار على أن تكون له قوة القانون ويعمل به من تاريخ نشره.

البــاب الثـانى

فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

مــــادة ٣٠ – تسرى أحكام هذا الباب على المبانى والمنشآت التى يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها مما يعرض الأرواح والأموال للخطر، كما تسرى على المنشآت المشار اليها اذا كانت تحتاج الى ترميم أو صيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها فى حالة جيدة.

وتبين القرارات التى يصدرها وزير الاسكان والمرافق الأعمال التى تعتبر من أعمال الترميم والصيانة وحدودها فى تطبيق أحـكام هذا الباب.

مــــادة ٣١ – تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقرر ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله.

ويتضمن التقرير تحديد المـدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة وما اذا كانت تستوجب اخلاء المبنى مؤقتا كليا أو جزئيا.

مــــادة ٣٢ – تشكل فى كل مدينة أو قرية لها مجلس محلى، لجنة أو أكثر يصدر بها قرار من المحافظ المختص، تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى شأن المبانى المشار اليها فى المـادة ٣٠ واصدار قرارات فى شأنها.

ويبين القـرار الذى يصـدره وزير الاسكان والمرافق كـيفـيـة تشكيل تلك اللجان والقواعد والاجراءات التى تتبع فى مزاولة أعمالها.

مــــادة ٣٣ – يعلن قـرار اللجنة بالطريق الادارى الى ذوى الشـأن من المـلاك وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق وتعاد صورة منه الى الجهة الادارية المختصـة بشئون التنظيم، فاذا لم يتيسر اعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو

لعدم الاستدلال على محال اقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الاعلان تلصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر من المنشأة وفى لوحة الاعلانات فى مقر نقطة الشرطة الواقعة فى دائرتها المنشأة أو فى مقر عمدة الناحية أو لوحة الاعلانات فى مقر المجلس المحلى المختص بحسب الأحوال.

وتتبع الطريقة ذاتها فى اعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التى لم يستدل على ذوى الشأن فيها.

مـــادة ٣٤ - لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار المشار اليه بالمادة السابقة فى موعد لايجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ اعلان القرار اليه، أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار.

مـــادة ٣٥ - على ذوى الشأن تنفيذ قرار اللجنة النهائى فى المدة المحددة لتنفيذه، وذلك مع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ بشأن تنظيم المبانى.

مـــادة ٣٦ - على المالك فور اتمام أعمال الترميم أو الصيانة اخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم على أن يتضمن اخطاره طلب اعتماد المبالغ التى أنفقت وذلك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية.

وعلى الجهة الادارية المذكورة أن تبت فى الطلب خلال ثلاثة أسابيع ويخطر كل من الملاك والمستأجرين بقرارها فى هذا الشأن.

وبمجرد ابلاغ الجهة الادارية القرار المذكور إلى المالك يكون من حقه تقاضى الأجرة اعتبارا من أول الشهر التالى لاتمام الأعمال المشار اليها على أساس زيادة الأجرة السنوية بمقدار ١٢ ٪ من قيمة أعمال الترميم والصيانة بما لايجاوز ٥٠ ٪ من القيمة الايجارية.

ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثـار.

مـــادة ٣٧ - يجوز لوزارة الاسكان والمرافق والمؤسسات العامة التى تشرف عليها، كما يجوز بقرار من وزير الاسكان والمرافق بعد الاتفاق مع جهات أخرى، أن تقرض ملاك المبانى الخاضعة لأحكام هذا القانون للقيام بترميمها وصيانتها.

ويصدر بشروط وقواعد الاقراض قرار من وزير الاسكان والمرافق بعد الاتفاق مع وزير الخزانة.

وتعفى القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق الحجز الادارى. ويكون للقروض امتياز على العين التى تم ترميمها أو صيانتها يجىء فى الترتيب مع الامتياز المقرر فى القانون المدنى للمقاولين والمهندسين.

مـــادة ٣٨ - اذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة اخلاء المبنى مؤقتا من شاغليه حرر محضر ادارى بأسمائهم وتقوم الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم باخطارهم بالاخلاء فى المـدة التى تحددها فاذا لم يتم الاخلاء بعد انقضائها جـاز تنفيذه بالطريق الادارى، ولشاغلى البناء الحق فى العودة الى العين بعد ترميمها دون حاجة الى موافقة المـالك، ويتم ذلك بالطريق الادارى فى حالة امتناع المـالك.

وتضاف الأجرة خلال فترة الاخلاء الى تكاليف الاصلاح اللازمة لتنفيذ أعمال الترميم والصيانة التى تحددها الجهة الادارية المختصة.

ولايجوز مـد هذه المـدة الا بقرار من الجهة المذكورة، وفى هذه الحالة يجوز لشاغلى العين التظلم من هذا القرار أمـام رئيس المحكمة الابتدائية المختصة.

وتعتبر العين خلال هذه المـدة فى حيازة المستأجر قانونا، ولا يجوز للمـالك أن يغير فى معالم العين، كل ذلك ما لم يبد المستأجر رغبته فى انهاء العقد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اخطاره بقرار الاخلاء المؤقت.

مـــادة ٣٩ - يجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى أحوال

الخطر الداهم اخلاء البناء وكذلك المباني المجاورة عند الضرورة من السكان بالطريق الادارى واتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير في مدة لاتقل عن أسبوع الا في حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل فيكون لها في هذه الحالة الحق في اخلائه فورا.

كما يكون لها في حالة الضرورة القصوى هدم البناء بموجب حكم من قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار.

وللمستأجر في جميع الحالات التي يتم فيها هدم العقار طبقا لأحكام هذا الباب الحق بعد اعادة البناء في شغل وحدة بالعقار المنشأ طبقا للقواعد التي تحدد بقرار من وزير الاسكان والمرافق.

الباب الثالث

في الاختصاص والأحكام الانتقالية والعقوبات[1]

مادة ٤٠ – تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون.

وترفع الدعاوى الى المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار.

مادة ٤١ – تستمر لجان تقدير القيمة الايجارية بتشكيلها المنصوص عليه في المادة الرابعة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الأماكن المعدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣، في أعمالها لحين الانتهاء من الحالات المعروضة عليها عند العمل بأحكام هذا القانون.

وبالنسبة للقرارات الصادرة من هذه اللجان، ولم ينقض ميعاد التظلم منها طبقا للمادة الخامسة من القانون المشار اليه، يكون ميعاد الطعن عليها ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ هذا القانون.

مادة ٤٢ – على مجالس المراجعة المنصوص عليها في القانون رقم ٤٦

(١) أنظر المادتين ٢٤، ٢٥ قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

لسنة ١٩٦٢ المشار اليه أن تحيل التظلمات المعروضة عليها عند العمل بأحكام هـذا القانون إلى المحاكم الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار، وذلك بغير رسوم وبالحالة التى تكون عليها.

مـادة ٤٣ - يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشـأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الأماكن والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض يجار الأماكن والقوانين المعدلة لها، وذلك بالنسبة الى نطاق سريان كل منها.

مـــادة ٤٤ - يعاقب بالحبس مدة لاتزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لاتجاوز مائتى جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المـواد ٤ ، ٥ ، ٧ ، ٩ فقرة أولى، ١٦ ، ١٨ ، ٢٦ ، ٢٩ من هذا القانون.

مـــادة ٤٥ - يعاقب بالحبس مدة لاتزيد على ستة شهور وبغرامة لاتجاوز خمـسـمـائة جنيه أو باحـدى هاتين العـقـوبتين، كل من يخالف أحكام المـادة١٧ سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا.

ويعفى من العقوبة: كل من المستـأجر والوسيط، اذ أبلغ أو اعـتـرف بالجريمة.

مـــادة ٤٦ - يعاقب بالحبس لمـدة لاتزيد على أسبوع وبغرامة لاتتجاوز عشرة جنيهات أو باحدى هاتين العقوبتين فضلا عن الحكم بترميم المنشأة أو هدمها أو ازالتها فى المـدة التى تحددها المحكمة، كل من يخالف حـكم المـادة ٣٥ من هذا القانون.

فاذا لم يقم صاحب الشأن بتنفيذ الحكم الصادر بذلك فى المـدة المحددة

لهذا الغرض جاز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم تنفيذ الحكم على نفقته وتحصل قيمة التكاليف بالطريق الادارى.

مـادة ٤٧ – مع مراعاة حكم المادة ٤٣، يلغى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقـانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والقـانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ والقوانين المعدلة لها، كما يلغى القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط، وكل نص يخالف أحكام هذا القانون.

مـادة ٤٨ – ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره، وعلى وزير الاسكان والمرافق اصدار اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذه.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صـدر برياسة الجمهورية فى ٤ جمادى الآخرة سنة ١٣٨٩ (١٧ أغسطس ١٩٦٩).

قرار وزير الاسكان والمرافق رقم ١٠٤٣ لسنة ١٩٦٩

باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين[١]

وزير الاسكان والمرافق:

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين.

وبناء على ما آرتـآه مجلس الدولة.

قـرر

البـاب الأول

فى شـأن ايجـار الأماكن

مـــادة ١ - يجب على من يرغب فى اقـامـة مـبنى أن يرفق بطلب الترخيص له فى البناء المقدم الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم على النموذج المعد لهذا الغرض البيانات الآتية:

١ - اسم المـالك وعنوانه.

٢ - موقع العقار ورسم عام يوضح فيه حدوده أرضا وبناء بمقياس رسم مناسب.

٣ - مساحة الأرض الكلية ومساحة الأرض التى سيشغلها البناء وكذلك المخصصة لمنفعته.

٤ - بيان تقدير قيمة الأرض وقت البناء.

٥ - بيان الوحدات السكنية وغير السكنية التى يشتمل عليها المبنى.

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٢ فى ١٩٧٠/١/٣ .

٦ - المواصفات العامة للبناء التى تمكن من التقدير.

٧ - التكاليف التقديرية للمبانى وسعر المتر المسطح منها والأساسات والمرافق والمصروفات الأخرى.

٨ - مقترحات الطالب عن توزيع الأجرة الاجمالية للمبنى على وحداته.

٩ - الايصال الدال على أداء الرسم المقرر بالمادة السادسة من القانون.

مادة ٢ - يكون الاخطار المنصوص عليه فى المادة ٩ من القانون للجنة تحديد الأجرة من الملاك والمستأجرين بكتاب موصى عليه بعلم الوصول أو بطريق الايداع فى سكرتارية اللجنة مقابل ايصال.

ويرفق المالك بالاخطار المذكور ما لديه من المستندات الدالة على قيمة الأرض والتكاليف الفعلية للمبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق مثل دفتر الشروط والمواصفات وجداول الكميات وفئات الأسعار لجميع الأعمال وعقد المقاولة وبيان بالمساحات الفعلية المبنية ومتوسط تكاليف المتر المسطح فى كل دور كذا بيان أسماء مستأجرى الوحدات التى يشملها العقار فى تاريخ تقديم الاخطار مع اخطار اللجنة أولا بأول بكل تغيير يطرأ على البيان الأخير وأسماء من يستأجرون وحدات أخرى وذلك حتى تاريخ ابلاغه بقرار اللجنة.

مادة ٣ - تتولى اللجان المنصوص عليها فى المادة ٨ من القانون تحديد الأجرة طبقا للقواعد والأسس التى نص عليها فيه بعد الاطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء وترخيص المبانى.

واذا تبين لها أن عناصر التقدير غير مستوفاة أبلغت المالك لاستيفائها بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول على أن يتم الاستيفاء خلال أسبوع من تاريخ ابلاغه والا كان لها أن تستمر فى عملية التحديد.

وعلى هذه اللجان أن تصدر قراراتها خلال شهر على الأكثر من تاريخ استكمال عناصر التحديد المطلوبة من المالك أو مضى المهلة المحددة لاستيفاء هذه العناصر على أن يتضمن قرارها الأسس الفنية والحسابية التى بنت عليها تحديدها للأجرة. واذا تبين للجنة عدم استكمال بعض الأعمال والتشطيبات الواردة بالترخيص فتحدد للمالك مهلة لاستكمالها فاذا انقضت المهلة دون ذلك قامت بالتحديد على أساس التكاليف الفعلية وقت المعاينة التى تتم بعد هذه المهلة على أن تصدر قرارها خلال شهر على الأكثر من تاريخ هذه المعاينة. على أنه بالنسبة للمصاعد وخزانات المياه وأجهزة التدفئة والتسخين وما شابهها فان قيمتها تقدر على حدة مع إضافة ما يلزم اضافته للأجرة السابق تحديدها مقابل الانتفاع بها.

مادة ٤ - يجب أن يتضمن قرار اللجنة تقديراتها لقيمة الأرض والأساسات والمرافق والمبانى وكافة عناصر التكلفة التى يتم على أساسها تحديد الأجرة، كما يتضمن توزيع الأجرة على وحدات البناء وما يخص كل وحدة من الضرائب والرسوم العقارية والرسوم على أن يراعى فى التوزيع نسبة مساحة كل وحدة للمساحة الكلية للمبنى وظروفها وصقعها والغرض من استعمالها.

وتدون أعمال للجنة ومناقشتها فى محضر يوقعه الرئيس والأعضاء الحاضرون وتصدر اللجنة قراراتها وفقا للنموذج المعد لهذا الغرض.

مادة ٥ - يبلغ قرار اللجنة خلال شهر على الأكثر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول الى كل من المالك والمستأجرين المسجلة أسماؤهم لديها

ولكل ذى مصلحة الاطلاع على عناصر التقدير وله أن يحصل على صورة رسمية من القرار الصادر بتحديد الأجرة وذلك بعد اداء الرسم المستحق.

وتقوم اللجنة بابلاغ صورة من قراراتها الى الجهة القائمة على ربط

وتحصيل الضريبة على العقارات المبنية بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول وتوضع صورة هذه القرارات لمدة شهر في لوحة تعد لذلك بمقر انعقاد اللجنة.

مادة ٦ - على لجان تحديد الأجرة اخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أولا بأول بكل ما يتوافر لديها من بيانات عن الأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ليتسنى لهذه الجهة مراقبة تنفيذ الملاك لميعاد الاخطار المنصوص عليه في المادة التاسعة من هذا القانون لاتخاذ الاجراءات الجنائية اللازمة في حالة المخالفة.

مادة ٧ - ينشأ بمقر كل لجنة من لجان تحديد الأجرة سجل خاص تقيد به المباني الخاضعة للتحديد وتفرد لكل مبنى صحيفة أو أكثر يثبت بها اسم المالك وموقع المبنى والوحدات المكونة له وقرار اللجنة بتحديد الأجرة وتوزيعها على الوحدات والأحكام النهائية الصادرة في الطعن في قرارها ان وجدت - كما يثبت بالسجل بيانات بما يطرأ على المبنى من تعديلات أو اضافات في المشتملات أو الأجرة.

ويحدد رئيس المجلس المحلي المختص بقرار منه مقار اللجان وينتدب العاملين اللازمين للقيام بالأعمال الادارية الخاصة بها ويحدد مسئوليات وواجبات كل منهم كما يحدد مواعيد انعقاد اللجان بحيث لاتقل عن مرة في الأسبوع.

مادة ٨ - توزع قيمة استهلاك المياه التي يسجلها العداد العام للمبنى وفقا للقواعد الآتية:

اولا - بالنسبة للاماكن المؤجرة بعد تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩:

١ - في حالة قيام جميع شاغلي هذه الأماكن بتركيب عدادات بالوحدات السكنية الخاصة بهم يلتزمون بسداد قيمة المياه للمؤجر طبقا لما

تسجله هذه العدادات ثم يوزع باقى قيمة الاستهلاك على جميع وحدات المبنى بنسبة قراءات العدادات المركبة فى كل وحدة وذلك مقابل الانتفاع بغرف الخدمات والمنافع المشتركة والحديقة الملحقة بالمبنى ان وجدت.

٢ - وفى حالة عدم تركيب عدادات خاصة بهذه الوحدات السكنية جميعها توزع قيمة استهلاك المياه على شاغليها بنسبة عدد حجرات كل وحدة إلى عدد حجرات المبنى جميعه مضافا اليها غرف الخدمات والمنافع المشتركة والحديقة وتحسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت.

٣ - وفى حالة تركيب عدادات ببعض وحدات المبنى السكنية تتم المحاسبة عن استهلاك المياه فى هذه الوحدات طبقا لما تسجله العدادات ويوزع باقى قيمة الاستهلاك على الوحدات الأخرى بالطريقة المبينة فى البند السابق مع مراعاة أنه عند التوزيع تحسب غرف الخدمات والمنافع المشتركة والحديقة ضمن مجموع حجرات الوحدات التى لم تركب بها عدادات ثم يوزع ما يخص هذه الغرف والحديقة على جميع وحدات المبنى التى تنتفع بها.

٤ - اذا اختص واحد أو أكثر من شاغلى العقار بالحديقة الملحقة بالمبنى وجب عليه أن يركب عدادا لها على نفقته وفى هذه الحالة يتحمل قيمة استهلاك المياه طبقا لما يسجله العداد.

٥ - وفى حالة وجود مأوى أو جراج بالعقار مخصص للسيارات يضاف لكل مالك سيارة نصيب حجرة يتحدد بقسمة قيمة استهلاك المياه الذى يسجله العداد العام على عدد جميع حجرات المبنى بما فيها غرف الخدمات والمنافع العامة والحديقة.

فاذا كان المأوى أو الجراج مؤجرا للغير أو مستغلا بمعرفة المالك كجراج عام تحمل المستغل فى هاتين الحالتين قيمة استهلاك المياه طبقا لما يسجله عداد خاص يركبه على نفقته.

٦ - لايشمل توزيع قيمة استهلاك المياه المحال العامة والأماكن التى تمارس فيها صناعة أو تجارة ويلتزم مستغلوها بتركيب عدادات خاصة على نفقتهم ويتحملون قيمة استهلاك المياه طبقا لما تسجله هذه العدادات كما يلتزمون بتركيب عداد خاص لدورة المياه المشتركة بينهم وتوزع قيمة الاستهلاك الذى يسجله هذا العداد على أولئك المستغلين بنسبة قراءات العدادات الخاصة بمحالهم أو أماكنهم.

٧ - تكون العدادات الخاصة المنصوص عليها فى البنود ٤، ٥، ٦، مستقلة وغير متصلة بالعداد العام للمبنى ويتم التعاقد عنها والمحاسبة عما تسجله بين مستغلى تلك الأماكن والجهة الموردة للمياه مباشرة. فإذا امتنع أحدهم عن تركيب العداد يقوم المؤجر بتركيبه على نفقة الممتنع ويثبت الامتناع اذا لم يقم الشاغل بتركيب العداد رغم تكليفه بذلك.

ثانيا - بالنسبة للأماكن المؤجرة فى تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩:

١ - يجوز لشاغلى هذه الأماكن والذين كانوا يتحملون بقيمة استهلاك المياه أن يقوموا بتركيب عدادات على نفقتهم، وفى هذه الحالة يلتزمون بأداء قيمة استهلاكهم وفقا لما تسجله هذه العدادات مع مراعاة حكم البند ٧ من الفقرة أولا من هذه المادة، والا استمروا فى أداء قيمة الاستهلاك وفقا للأوضاع المعمول بها قبل نفاذ هذا القانون.

٢ - وفى حالة تركيب عدادات خاصة ببعض وحدات المبنى، فعلى شاغلى هذه الوحدات الاتفاق مع المؤجر على دفع قيمة جزافية مقابل استعمالهم لغرف الخدمات والمنافع المشتركة.

٣ - فى جميع الأحوال المتقدمة تتولى الجهة الموردة للمياه دون غيرها قراءة العدادات الخاصة المركبة بالوحدات السكنية وحساب استهلاكها،

وارسال بيان بقيمة الاستهلاك الى المؤجر وفق الايصال الخاص بالعداد العام للمبنى

ويكون سداد قيمة استهلاك المياه الى المؤجر فى مواعيد دفع الأجرة التالية لوصول البيان والايصال المشار اليهما.

وفى حالة وجود خلل بأى من العدادات الخاصة يكون توزيع قيمة استهلاك المياه على جميع الوحدات السكنية طبقا للحكم الوارد فى البند ٢ من الفقرة أولا من هذه المادة، وذلك لحين اصلاح العدادات التالفة، ويكون ثبوت الخلل باخطار من الجهة الموردة للمياه للمشترك الأصلى.

وفى حالة عدم وجود عرف خدمات أو منافع مشتركة أو حديقة بالمبانى التى ركبت بجميع وحداتها السكنية عدادات خاصة وظهر فرق بين ما يسجله العداد العام وما تسجله هذه العدادات رغم عدم وجود أى خلل بها يتم توزيع قيمة الفرق على جميع وحدات المبنى بنسبة قراءات العدادات الخاصة المركبة بها.

الباب الثانى

فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط وأعمال الترميم والصيانة

مادة ٩ - يعتبر من أعمال الترميم والصيانة اللازمة لسلامة المبانى فى تطبيق أحكام الباب الثانى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه الأعمال الآتية:

١ - ترميم الشروخ بمبانى الحوائط وتنكيس الأجزاء المتآكلة أو المتفككة منها.

٢ - تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى.

٣ - تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الميل أو التشريخ أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات أو الكوابيل الحاملة لها

٤ – اصلاح وترميم التلف فى أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ الذى يؤدى الى تسرب المياه للحوائط أو لأجزاء المبنى وخصوصا الأساسات.

٥ – اصلاح وترميم التلف من الأرضيات عموما اذا كان هذا التلف يعرض سكان الأدوار أسفل الدور الموجود به التلف للخطر أو كان من شأنه اذا ترك أن يؤثر على سلامة البناء.

٦ – تدعيم وترميم الأساسات المعيبة.

٧ – استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهياكل الحاملة لهـا.

٨ – اصلاح أو استبدال التالف من الأعمال والتركيبات الكهربائية التى قد تؤدى إلى حوادث حريق أو الى تعريض الأرواح للخطر.

٩ – ترميم واصلاح واستبدال التالف من الأعمال والتركيبات الصحية للمياه والصرف سواء منها المكشوفة أو المدفونة.

١٠ – أعمال البياض والدهانات التى تستلزمها اعادة الحالة الى ما كانت عليه فى الأجزاء التى تناولها الترميم أو الصيانة.

مـــادة ١٠ – تشكل اللجان المنصوص عليها فى المـادة ٣٢ من القانون على النحو لتالى:

١ – المهندس الذى يرأس جهاز التنظيم بالمجلس المحلى المختص.

رئيســـا

٢ – عضو يختاره المجلس المحلى من بين أعضائه.

٣ – مهندس نقابى من موظفى احدى المصالح الحكومية بالمدينة و القرية أو من غيرهم يرشحه الاتحاد الاشتراكى العربى.

أعضـــاء

مـــادة ١١ – على الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أن تقدم الى

اللجنة المشار اليها فى المادة السابقة تقريرا بنتيجة المعاينة التى أجرتها على المنشآت الخاضعة لأحكام الباب الثانى من القانون على النموذج المعد لهذا الغرض خلال أسبوع من تاريخ المعاينة ما لم تدعو حالة المبنى إلى تقديمه فى مدة تقل عن ذلك.

ويتضمن التقرير وصف المبنى وموقعه واسم المالك كما يتضمن بيان ووصف اجزاء المعيبة بالمبنى وما تقترحه للمحافظة على الأرواح أو الأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة لجعله صالحا للغرض المخصص من أجله مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المقترحة وبيان ما اذا كانت تستوجب اخلاء المبنى مؤقتا كليا أو جزئيا.

مادة ١٢ - على اللجنة بعد وصول التقرير المنصوص عليه فى المادة السابقة اليها أن تراعى القواعد والاجراءات الآتية:

١ - فحص التقرير والقيام بالمعاينات والفحوص اللازمة وتصدر اللجنة قرارها مسببا بالموافقة على ما جاء بالتقرير أو برفضه أو بتعديله ويعلن ذوو الشأن به على النموذج المعد لهذا الغرض وفقا لحكم المادة ٣٣ من القانون.

٢ - اعداد سجل خاص بمقر كل لجنة يدون به التقرير المقدم اليها ونتيجة الفحص والمعاينة والقرار الصادر منها واجراءات اعلان ذوى الشأن به والإجراءات التى اتخذت لتنفيذه سواء بمعرفة ذوى الشأن أو الجهة الادارية المختصة.

مادة ١٣ - على المالك أن يخطر الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول بموعد البدء فى تنفيذ أعمال الترميم والصيانة وذلك قبل الشروع فى تنفيذها بوقت كاف لتقوم هذه الجهة بمتابعة التنفيذ.

وعليه انجاز أعمال الترميم والصيانة خلال المـدة المحددة لذلك واخطار الجهة المذكورة فور الانتهاء من هذه الأعمال بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ويتضمن الاخطار طلب اعتماد التكاليف مرفقا به المستندات المؤيدة للطلب.

وتقوم الجهة المذكورة بالبت فى هذا الطلب خلال ثلاثة أسابيع وتخطر المـالك والمستأجرين بقرارها بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

مـــادة ١٤ – ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشـره.

تحريرا فى ١٧ رمضان سنة ١٣٨٩ (٧نوفمبر سنة ١٩٦٩).

قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠
بقواعد شغل المستأجر لوحدة بالعقار المنشأ
محل العقار المهدوم[1]

وزير الاسكان والمرافق:

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى.

وعلى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ولائحته التنفيذية.

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

قرر

مادة ١ - لمستأجر البناء الذى هدم طبقا لأحكام الباب الثانى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار اليه الحق فى أن يشغل وحدة فى العقار المنشأ، اذا وجدت به وحدات معدة للتأجير تماثل فى استعمالها وحدات المبنى المهدوم، وفقا للقواعد والاجراءات الآتية:

١ - للمستأجر الحق فى الحصول على بيان من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن اسم مالك العقار المنشأ ومحل اقامته وعدد أدوار المبنى المرخص بها والوحدات التى يتضمنها وأجرته المبدئية وذلك بعد اثبات صفته كمستأجر للعقار السابق هدمه بتقديم صور قرارات أو محاضر الاخلاء المحررة عن المبنى السابق هدمه والوارد اسمه بها.

---

(١) الوقائع المصرية ١٧٧ فى ١٩٧٠/٨/٦.

٣ - يخطر المستأجر مالك العقار المنشأ برغبته فى شغل وحدة من وحداته بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول يبين فيه موقع الوحدة التى يرغب فى شغلها ومحل اقامته وذلك فى موعد لايتجاوز شهرين من تاريخ الشروع فى اعادة البناء ولايعتبر اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات شروعا فى أعمال البناء.

٤ - على المالك بعد انتهاء مدة الشهرين سالفة الذكر اخطار المستأجرين الذين تقدموا برغباتهم خلال هذه المدة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول على محال اقامتهم المبينة برغباتهم بالموعد الذى يحدده للتعاقد وأداء قيمة التأمين الذى يتفق عليه مع مراعاة ألا يتم تحديد هذا الموعد فى مدة تقل عن أسبوع من تاريخ وصول اخطار المالك لهؤلاء المستأجرين.

فاذا تعدد طلاب شغل وحدة معينة يقوم المالك باخطارهم بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول للحضور فى موعد يحدده لمحاولة الوصول الى اتفاق فيما بينهم وان تعذر ذلك يجرى المالك بينهم قرعة ولمن لاتصيبه القرعة أن يختار فى الاجتماع ذاته وحدة أخرى.

كما تتم المفاضلة بين طلاب شغل وحدات العقار المنشأ فى حالة ما اذا كانت أقل من وحدات العقار السابق هدمه بطريق القرعة.

ويجوز للمالك تفضيل أقاربه حتى الدرجة الثانية الذين كانوا يشغلون وحدات العقار السابق هدمه فى شغل وحدات العقار المنشأ واستثناؤهم من الاشتراك فى القرعة وفى جميع الأحوال يجب على المالك أن يحرر محضرا يثبت فيه ما تم من اجراءات القرعة ويوقع عليه معه المشتركون فى القرعة.

٥ - يسقط حق المستأجر فى شغل وحدة بالعقار المنشأ اذا لم يبد

رغبته خلال مدة الشهرين المنصوص عليها فى البند الثالث أو اذا تخلف هو أو من يمثله قانونا عن الحضور فى المواعيد المحدد وفقا لحكم البند السابق.

مـــادة ٢ – ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشـره.

تحريرا فى ٨ جمادى الأولى سنة ١٣٩٠ (١١ يولية سنة ١٩٧٠).

قانــون رقـم ٤٩ لســنة ١٩٧٧

فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر[١]

باســم الشــعب:

رئيس الجمهورية:

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد اصدرناه:

البــاب الأول

فى ايجــار الأمــاكـن

الفصــل الأول

أحــكام عامــة

مـادة ١ - فيما عدا الأراضى الفضاء تسـرى أحـكام هذا الباب على الأماكن واجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المـعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المـالك أو من غيره وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسـنة ١٩٧٥ باصدار قانون نظام الحكم المحلى والقوانين المعدلة له.

ويجوز بقرار من وزير الاسكان والتعمير مـد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة وكذلك على المناطق السكنية التى لاينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلى المشار اليه، ولايكون لهذا القرار أثـر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره.

مـــادة ٢ - لاتسرى أحكام هذا الباب على:

(١) الجريدة الرسمية العدد ٣٦ فى ٨ سبتمبر ١٩٧٧.

(أ) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل.

(ب) المساكن التى تشغل بتصاريح اشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارىء والضرورة ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الاسكان والتعمير.

مـــادة ٣ – يحظر على المرخص لهم فى اقامة مبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر، الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء.

ويتولى ملاك هذه المبانى بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء و شرائها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخرى من الاسكان.

مـــادة ٤ – تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التى ينشئها، اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون، مستأجرو الأراضى الفضاء على هذه الأراضى بترخيص كتابى من مالكها متى توافرت الشروط الآتية:

(أ) أن يكون الترخيص تاليا لتاريخ العمل بهذا القانون.

(ب) أن تكون المبانى شاغلة لنسبة مقدارها خمسون فى المائة (٥٠٪) على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالانتفاع به مسطحا وارتفاعا وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.

(جـ) ألا يقل مسطح المبانى المخصصة للسكنى عن ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المبانى.

واذا انتهى عقد ايجار الأرض الفضاء لأى سبب من الأسباب استمر من انشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلا لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانونا.

مـــادة ٥ - تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون.

مـــادة ٦ - يعـد فى حكم المستأجر فى تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار.

وتعتبر الأماكن الصادر فى شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها.

مـادة ٧ - للعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخـر فى ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره فى استئجار المسكن الذى كان يشغله هذا العامل اذا قام باعلان المؤجر فى مدة أسبوعين على الأكثر من تاريخ الاخلاء رغبته فى ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول على أن يعزز ذلك عن طريق الجهة التى يعمل بها المتبادلان، ويحظر على المـالك التعاقد قبل انقضاء هذه المـدة.

وعلى العامل المنقول إلى بلد آخر أن يخلى المسكن الذى، كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن فى البلد المنقول اليه، الا اذا قامت ضرورة ملجئه تمنع من اخلاء مسكنه.

وفى البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك فى البلاد وبين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والاجراءات والضمانات التى يحددها قرار من وزير الاسكان والتعمير.

مـــادة ٨ - لايجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض.

ولايجوز ابقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر اذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية.

ويعتبر فى حكم ابقاء المساكن خالية التراخى عمدا عن اعدادها

للاستغلال، وفي هذه الحالة يجوز للمحافظ المختص التنبيه على المالك بكتاب موصى عليه بعلم وصول لاعداد البناء للاستغلال في المهلة التي يحددها له، فاذا انقضت هذه المهلة دون ذلك كان للمحافظ أن يعهد الى احدى الجهات القيام باعداد البناء للاستغلال على حساب المالك وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير، ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذى قامت باستكماله من ذات مرتبة الامتياز المقرر بالمادة (١١٤٨) من القانون المدنى.

ويكون للجهة المشار اليها تأجير وحدات المبنى التى لم يسبق تأجيرها واقتضاء أجرة وحدات المبنى جميعه إلى أن تستوفى المبالغ التى أنفقتها والمصروفات الادارية، ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠٪ من تلك الأجرة شهريا.

مادة ٩ - يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الأماكن والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض ايجار الأماكن والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها.

الفصل الثانى

فى تقدير وتحديد الاجرة

مادة ١٠ - يجب على من يرغب فى اقامة مبنى ان يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم إلى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بيانا بقيمة الأرض والمبانى ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على

وحداته وما يدل على أداء مبلغ ٥٠٠ قرش عن كل وحدة من هذه الوحدات، ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى وتخصص حصيلة هذا المبلغ للانفاق منه على أغراض لجنة تحديد الايجارات أو الطعن فى قراراتها وفقا للنظام الذى يصدر به قرار من وزير الاسكان والتعمير.

وتكون البيانات المشار اليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار اليه طبقا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات المنفذة لـه.

مـادة ١١ – يتضمن قرار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على اقامة البناء تقدير الأجرة الاجمالية للمبنى وفقا للأحكام الواردة فى هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبنى ويصرف ترخيص البناء موضحا به قرار التقدير والتوزيع وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر إلى أن يتم تحديد الأجرة طبقا لأحكام هذا الباب.

ويكون التقدير المبدئى للأجرة وفقا للقرارات التى يصدرها وزير الاسكان والتعمير فى شأن تحديد مستويات ومواصفات المبانى وأسس تكاليفها التقديرية وفقا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

مـادة ١٢ – تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص من اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين ومن جهتين مختلفتين وأحد العاملين المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية وعضوين يختارهما المجلس الشعبى المحلى المختص من غير أعضائه أحدهما من الملاك والآخر من المستأجرين، وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين، ويشترط لصحة انعقادها حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحد العضوين المختارين، وتصدر قرارات اللجنة

بأغلبيـة أصـوات الحـاضـرين وعند التـسـاوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس.

ويؤدى أعضاء اللجان قبل مباشرة أعمالهم يمينا أمام المحافظ بأن يؤدوا أعمالهم بصدق وأمانة.

ويصدر وزير الاسكان والتعمير قرارا بالقواعد والاجراءات التى تنظم أعمال هذه اللجان وطريقة اخطار ذوى الشأن بقراراتها الصادرة فى شأن تحديد الأجرة.

مـادة ١٣ (٢) - على مالك البناء فى موعد لايجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد ايجار أية وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الإشغال أن يخطر اللجنة المشار اليها فى المـادة السابقة والتى يقع فى دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء، وترخيص المبانى.

وللمستأجر أن يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكان المؤجر بكتاب موصى عليه.

وتنظم اللائحة التنفيذية اجراءات اخطار المـالك والمستأجر للجنة.

ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على اخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية .

ويلتزم المـالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال فى المواعيد المتفق عليها والإجاز للمستأجر بعد اعذار المـالك استكمال الأعمال الناقصة بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة مع خصم التكاليف من الأجرة.

---

(١) لاحظ حكم المـادة ١ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

مـــادة ١٤ [1] - تقدر أجرة المبنى المرخص فى اقامته من تاريخ العمل بهذا القانون على الأسس التالية:

(أ) صافى عائد استثمار العقار بواقع ٧٪ (سبعة فى المـائة) من قيمة الأرض والمبانى.

(ب) مقابل استهلاك رأس المـال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة بواقع ٣٪ (ثلاثة فى المـائة) من قيمة المبانى.

ومع مراعاة الاعفاءات المقررة فى شأن الضريبة على العقارات المبنية يضاف إلى الأجرة المحددة وفقا لمـا تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية كل ذلك مع عدم الاخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم.

ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم الى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة.

مـــادة ١٥ [2] - يكون تحديد أجرة المبانى بعد انشائها على أساس تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل فى عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ (سبعة فى المـائة) لحين البناء، وتقدير قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء، وذلك دون التقيد بالأجرة المبدئية المقدرة للمبنى قبل انشائه مع الالتزام بمستوى المبانى المبين بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء ودون اعتداد بأية زيادة فى المواصفات أثناء التنفيذ.

وتحسب كامل قيمة الأرض والمبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء

---

(١) لاحظ حكم المـادة ١ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(٢) لاحظ حكم المـادتين ١، ٢ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وغيره من القوانين اللوائح.

أما فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة المبانى المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار الى العدد الكلى للأدوار التى تسمح بها قيود الارتفاع المشار اليها، ويجوز فى بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران وذلك بقرار من المجلس الشعبى المحلى المختص.

واذا كان البناء لايشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب فى تقدير الايجار من قيمة الأرض الا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة والا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل.

مـــادة ١٦ - يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة فى حالة تعلية البناء وذلك اذا تمت التعلية بعد سنتين على الأقل من تاريخ انشاء المبانى الأصلية أو فى حالة ما اذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية فى شأن مقابل التحسين وفى هذه الحالة تكون اعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجرة المبانى المستجدة فقط.

مـــادة ١٧ - تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها، وتعتبر نهائية اذا لم يطعن عليها فى الميعاد.

مـــادة ١٨[1] - يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاخطار بصدور قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معمارى أو مدنى مقيد

(١) لاحظ حكم المادة ٥ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ومن غير القائمين بتحديد الأجرة يختاره المحافظ لمـدة سنتين قابلة للتجديد ولايكون له صوت معدود فى المداولة.

ويحلف المهندس يمينا أمام إحدى دوائر الاستئناف المختصة بأن يؤدى عمله بصدق وأمانة.

مـــادة ١٩ - على قلم كتاب المحكمة اخطار جميع المستأجرين لباقى وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

ويترتب على قبول الطعن اعادة النظر فى تقدير أجرة باقى الوحدات التى شملها قرار لجنة تحديد الأجرة ويعتبر الحكم الصادر فى الطعن ملزما لكل من المـالك والمستأجرين.

مـــادة ٢٠[١] - لايجوز الطعن فى الحـكم الصـادر من المحكمة المشار اليها فى المـادة (١٨) الا لخطـأ فى تطبيق القانون.

ويكون الطعن أمام محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدور الحكم وذلك بصحيفة تقدم الى كتاب المحكمة - يوضح بها أسماء الخصوم ومحال اقامتهم وتاريخ الحكم المطعون عليه وأوجه الطعـن.

ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه بأى وجه من أوجه الطعن.

مـــادة ٢١ - اذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنـة تحديد الأجرة، جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده.

وفى هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر فى الطعن على أجرة الوحدة التى يشغلها الطاعن وحدها دون باقى وحدات المبنى.

(١) لاحظ حكم المـادة ٥ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

مـــادة ٢٢ - يلتزم المستأجر فى حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه فى العقد، بأداء الفرق مقسطا على أقساط شهرية لمـدة مساوية للمدة التى استحق عنها أو بسداده كاملا اذا أراد اخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المـدة المذكورة.

وعلى المؤجر أن يرد الى المستأجر فرق الأجرة عند تحديدها بما يقل عما هو منصوص عليه فى العقد وبالطريقة المنصوص عليه فى الفقرة السابقة.

مـــادة ٢٣[1] - فى جميع الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجره بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبموافقة المــالك، إلى غير أغراض السكنى تزاد الأجرة القانونية بنسبة ٢٠٠ ٪ للمبانى المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤، ١٠٠ ٪ للمبانى المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١، ٧٥ ٪ للمبانى المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون، ٥٠ ٪ للمبانى التى يرخص فى اقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون.

الفصــل الثــالث

فى التزامات المؤجر والمستأجر

مـــادة ٢٤ - اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الايجار كتابة ويجب اثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة.

ويلزم المؤجر عند تأجير أى مبنى أو وحدة منه أن يثبت فى عقد الايجار تاريخ ورقم وجهة اصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة المؤجرة وفقا للمــادة (١١) من هذا القانون، وذلك بالنسبة للمبانى الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية.

---

(١) ألغيت بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وحلت محلها المادة ١٩ منــه.

ويجوز للمستأجر اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات.

ويحظر على المؤجر ابرام أكثر من عقد ايجار واحد للمبنى أو الوحدة منه وفى حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول.

مـادة ٢٥ - لايجوز أن يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على ما يعادل أجرة شهرين ويسرى هذا الحكم على عقود الايجار القائمة وقت العمل بهذا القانون وللمستأجر الحق فى استرداد الزيادة فى قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الأجرة مقسطة على سنة أو حتى نهاية العقد أو عند اخلاء العين المؤجرة أيهما أقرب وذلك بغير حاجة الى الالتجاء الى القضاء.

مـادة ٢٦ - لايجوز للمؤجر مالكا كان أو مستأجرا بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ اضافى خارج نطاق عقد الايجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد.

كما لايجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم ايجار(١).

مـادة ٢٧ - يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما فى حكمها كاملة إلى المؤجر طبقا لأحكام هذا الباب فى موعد لايجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه فى العقد وذلك بايصال مثبتة فيه قيمة الأجرة.

فاذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة واعطاء سند المخالصة عنها، فللمستأجر قبل مضى ١٥ (خمسة عشر) يوما من تاريخ الاستحقاق ان يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول لتسلمها خلال أسبوع، فاذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد يودع المستأجر الأجرة دون رسوم خلال الأسبوع التالى خزانة مأمورية العوائد المختصة.

---

(١) لاحظ حكم الفقرة الاخيرة من المادة ٦ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وفى المـدن والقرى التى لاتوجد بها مأموريات عوائد، يتم الايداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار.

وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة اخطار المؤجر بهذا الايداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول.

ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر ايصال الايداع سندا لابراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المـودع.

وعلى الجهـة المودع لديهـا الأجـرة أداء الأجـرة المودعـة للمـؤجـر فـور طلبهادون قيد أو شرط أو اجراءات.

مـــادة ٢٨ - لايجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها.

ولقاضى الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر فى هذه الحالة باعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجرخصما من الأجرة المستحقة وذلك بعد اعذار المؤجر باعادتها إلى ماكانت عليه فى وقت مناسب.

ويجوز للجهة التى تحدد بقرار من المحافظ القيام بتنفيذ الأعمال اللازمة لاعادة الحق أو الميزة التى ألزم بهـا المـالك بموجب الحكم الصـادر فى هذا الشأن وذلك على نفقة المـالك على أن تقتضى النفقات منه بالطريق الادارى.

ومع ذلك اذا أصبح التزام المؤجر مرهقا أو غير متناسب مع ما يغله العقار من أجرة، ففى هذه الحالة يجوز للقاضى أن يوزع تكلفة الاعادة على كل من المؤجر والمستأجر.

فاذا تبين عدم امكان اعادة الحق أو الميزة، جاز للمحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها العقار بناء على طلب المستأجر انقاص الأجرة بما يقابل الحق أو الميزة.

مـــادة ٢٩ - مع عـدم الاخـلال بحكم المـادة (٨) من هذا القـانون

لاينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الايجار اقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل.

فاذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال.

وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن لهم حق فى الاستمرار فى شغل العين ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد.

مادة ٣٠ - استثناء من حكم المادة (٦٠٤) من القانون المدنى تسرى عقود الايجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الايجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية.

مادة ٣١[١] - فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لايجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لأحد الأسباب الآتية:

(أ) اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو باعلان على يد محضر ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية فاذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء.

(١) ألغيت بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وحلت محلها المادة ١٨ منه.

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير في سداد الأجرة اعمالا للشرط الفاسخ الصريح اذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم.

(ب) اذا أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير اذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الأصلى وذلك مع عدم الاخلال بأحكام المواد التى تجيز للستأجر ذلك.

(جـ) اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة والمتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر أو استعمله فى غير الاغراض المؤجر من أجلها، وذلك بعد اعذاره باعادة الحالة إلى ما كانت عليه.

(د) اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة أو مقلقة للراحة أو منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائى نهائى.

مادة ٣٢ – يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالاضافة أو التعلية ولو كان عقد الايجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر فى انقاص الأجرة ان كان لذلك محل.

ويجوز بحكم من قاضى الأمور المستعجلة الترخيص باخلاء وهدم ما قد يعترض الاضافة أو التعلية من أجزاء الأماكن غير السكنية، بشرط تعويض ذوى الشأن واعطائهم حق العودة، وفقا لأحكام الفصل الأول من الباب الثانى من هذا القانون.

أما اذا كان الجزء من المكان مخصصا للسكنى فلا يجوز الحكم باخلائه وهدمه الا اذا قام المالك بتدبير مسكن آخر مناسب وذلك دون الاخلال بحق المستأجر فى العودة الى المبنى الجديد، وفقا لأحكام الفصل الأول من الباب الثانى من هذا القانون.

مـــادة ٣٣ - تكون قيمة استهلاك المياه على عاتق شاغلى الأماكن القائمة وقت العمل بهذا القانون أيا كان تاريخ انشائها أو التى تقام بعد العمل به وفقا للقواعد الآتية:

(أ) قيمة ما تسجله العدادات الفرعية المركبة بوحداتهم ان وجدت عدادات بجميع وحدات المبنى، وفى حالة عدم تساوى قراءة العداد الرئيسى مع مجموعة قراءات العدادات الفرعية يوزع الفرق بالتساوى بين وحدات المبنى.

(ب) اذا لم توجد عدادات فرعية بأية وحدة من بوحداتهم المبنى فتوزع قيمة استهلاك المياه التى يسجلها العداد الرئيسى على الشاغلين بحسب حجرات كل وحدة الى عدد حجرات المبنى جميعه وتحسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت.

(جـ) اذا وجدت عدادات فرعية ببعض وحدات المبنى دون البعض الآخر فتوزع قيمة استهلاك المياه التى يسجلها العداد الرئيسى بعد استنزال ما تسجله العدادات الفرعية على الشاغلين على الوجه المبين بالفقرة السابقة.

(د) فى الحالات التى يتم فيها توريد المياه عن غير طريق الجهة القائمة على ذلك يتحمل الشاغلون بقيمة استهلاك المياه وفقا لما يتم الاتفاق عليه بينهم وبين المؤجرين بما لايجاوز ٧٪ (سبعة فى المـائة) من القيمه الايجارية المحددة قانونا.

ويقع باطلا كل اتفاق يخالف القواعد سالفة الذكر.

مـــادة ٣٤ - تخفض الأجـرة الشهرية بمقدار (٥٪) خمسة فى المـائة بحد أدنى مقداره مائتا مليم بالنسبة الى شاغلى الأماكن الذين لم يكونوا ملتزمين بقيمة استهلاك المياه فى ١٩٦٩/٨/١٨، كمـا يسرى هذا الخفض اذا كان قد جرى العمل بين المؤجر والمستأجر على تحمل المؤجر

بقيمة الاستهلاك على الرغم من النص فى عقد الايجار على التزام المستأجر بها، على ألا يسرى هذا الخفض بالنسبة الى الأماكن التى أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤

ويجوز لكل من المالك أو المستأجر تركيب عداد خاص على نفقته لحساب استهلاك المياه بالوحدة المؤجرة،وذلك دون اشتراط موافقة الآخر، وفى هذه الحالة تتم المحاسبة وفقا للأوضاع المبينة فى المادة السابقة.

مادة ٣٥ – يلتزم ملاك المبانى التى تنشأ بعد تاريخ العمل بهذا القانون بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المبنى بمعرفة المستأجر وعلى نفقته ويراعى بقدر الامكان وضعه فى مكان تسهل معه قراءة العداد دون الحاجة إلى دخول الوحدة ذاتها.

مادة ٣٦ – يصدر قرار من المحافظ المختص بتحديد وكيفية توزيع وقيمة استهلاك المياه في الحالات التى توجد فيها غرف خدمات ومنافع مشتركة أو حدائق أو مأوى أو جراجات أو محال عامة أو أماكن تمارس فيها صناعة أو تجارة أو ما شابه ذلك من أنشطة غير سكنية.

مادة ٣٧ – فى جميع الحالات يلتزم المستأجر بأن يسدد قيمة استهلاك المياه الى المؤجر فى المواعيد المحددة لسداد الأجرة، أو كلما طلب المؤجر ذلك، ما لم تضع الجهات الموردة للمياه أنظمة وقواعد لاقتضاء هذه القيمة من شاغلى المبانى مباشرة، وعلى المؤجر اثبات تقاضيه تلك القيمة بايصال مستقل أو مع ايصال استلام الأجرة.

ويترتب على التأخير فى سداد قيمة استهلاك المياه المستحقة للمؤجر ما يترتب على التأخير فى سداد الأجرة من آثار.

واذا ترتب على تأخر المؤجر فى أداء قيمة استهلاك المياه إلى الجهة الموردة لها قطعها عن المكان المؤجر أو الشروع فى ذلك كان للمستأجر أن يؤدى

قيمة الاستهلاك الى الجهة المذكورة مباشرة خصما مما يستحق للمؤجر لديه، وذلك دون حاجة الى أية اجراءات.

مـــادة ٣٨ - يلتزم مـلاك المباني المؤجرة كلها أو بعضـها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى، وأن يستخدموا مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك، وذلك في المناطق ووفقا للقواعد والشروط التي يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأى الجهات القائمة على مرفق المياه واذ امتنع المـالك عن التنفيذ تطبق أحكام الفقرتين الثانية والثالثة من المـادة (٦٠) من هذا القانون دون حاجة إلى العرض على اللجنة أو المحكمة.

وتطبق أحـكام المـادة (٦١) بالنسبة إلى المبالغ التي ينفقـها المـلاك في سبيل تنفيذ الالتزام المنصوص عليه بالفقرة السابقة.

ويحظر على شاغل العين تركيب طلمبة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه إلى الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المقررة بمعرفة الجهة القائمة على مرفق المياه، وفي حالة المخالفة تتم ازالة أسباب المخالفة اداريا وعلى نفقة المخالف فضلا عن العقوبة المقررة.

الفصـــل الـرابـع

في ايجـار الأماكن المفـروشـة

مـــادة ٣٩ - لايجوز للمــالك في غير المصايف والمشاتي المحـددة وفقا لأحكام هذا هذا القانون أن يؤجر سوى وحدة واحدة مفروشة في العقار الذى يملكه وفي تطبيق هذه المـادة يعتبر الشخص وزوجه وأولاده القصر مالكـا واحـدا.

واستثناء من ذلك يجوز للمــالك أن يؤجر وحدة أخرى مفروشة في أى من الأحوال أو الأغراض الآتية:

(أ) التأجير لاحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الاقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب، أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الاقامة بجمهورية مصر العربية.

(ب) التأجير للسائحين الأجانب أو لاحدى الجهات المرخص لها فى مباشرة أعمال السياحة بغرض اسكان السائحين وذلك فى المناطق التى يصدر بتحديها قرار من وزير السياحة بالاتفاق مع المحافظ المختص.

على أنه اذا اتخذت الملكية شكل وحدات مفرزة فى عقارات، فانه لايكون للمالك فى هذه الحالة سوى تأجير وحدتين مفروشتين فى كل مدينة مهما تعددت الوحدات المملوكة له، وذلك بنفس الشروط والأوضاع المبينة بهذه المادة.

كما يكون للمالك اذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة أن يؤجر سكنه مفروشا أو خاليا وعليه فى هذه الحالة أن يخطر المستأجر لاخلاء العين فى الموعد المحدد لعودته للاقامة بالجمهورية وبشرط أن يمنح المستأجر أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ اخطاره ليقوم باخلاء العين وردها إلى مالكها، والا إعتبر شاغلا للعين دون سند قانونى وذلك أيا كانت مدة الايجار المتفق عليها.

مادة ٤٠ - لايجوز للمستأجر فى غير المصايف والمشاتى المحددة وفقا لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا الا فى الحالات الآتية:

(أ) اذا أقام خارج الجمهورية بصفةمؤقتة.

وعلى المستأجر الأصلى فى هذه الحالة أن يخطر المستأجر من الباطن لاخلاء العين فى الموعد المحدد لعودته للاقامة بالجمهورية، بشرط أن يمنح المستأجر من الباطن أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ اخطاره ليقوم باخلاء العين وردها إلى المستأجر الأصلى والا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانونى. وذلك أيا كانت مدة الايجار المتفق عليه.

(ب) اذا كان مزاولا لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجر جزءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته.

(جـ) اذا أجر المكان المؤجر له كله أو جزءا منه للطلاب الذين يدرسون فى غير المدن التى تقيم فيها أسرهم.

(د) التأجير للعمال فى مناطق تجمعاتهم، وكذا التأجير للعاملين بمختلف أجهزة الدولة والحكم المحلى والقطاع العام وذلك فى المدن التى يعينون بها أو ينقلون اليها.

(هـ) فى الحالات والشروط المبينة بالبندين (أ، ب) من المادة السابقة.

وفى جميع الأحوال يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشا على شقة واحدة فى نفس المدينة.

ولايفيد من حكم هذه المادة سوى مستأجرى وحدات الأماكن الخالية.

مادة ٤١ – فيما عدا الفنادق والنزل يجب على كل من أجر مكانا مفروشا أو جزءا منه أو آوى أو أسكن أى أجنبى أو مصرى، أن يخطر قسم الشرطة الذى يتبعه المكان باسم الشاغل للمكان وجنسيته ورقم جواز سفره ان كان أجنبيا ورقم ومكان وتاريخ صدور بطاقته الشخصية أو العائلية ان كان مصريا، ومدة الايجار أو الاشغال والغرض منه وتاريخ بداية هذه المدة ونهايتها، وذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تأجير أو شغل المكان أيهما أسبق.

مادة ٤٢ – على المؤجر أن يطلب قيد عقود الايجار المفروش التى تبرم تطبيقا لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ لدى الوحدة المحلية المختصة وتلزم هذه الجهة باخطار مصلحة الضرائب شهريا بما يتجمع لديها من بيانات فى هذا الشأن.

مــادة ٤٣ – لاتسمع دعاوى المؤجر كما لاتقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق المــادتين ٣٩، ٤٠ الا اذا كانت العقود المبرمة وفقا لها مقيدة على الوجه المنصوص عليه فى المــادة الـسابقة

ولايجوز للمؤجر الاستناد الى العقود غير المقيدة لدى أية جهة من الجهــات.

مــادة ٤٤ – مع عـدم الاخـلال بأحكام المــادتين ٣٩، ٤٠ يجـوز للملاك ولمستأجرى الأماكن الخاليــة فى المصايف والمشاتى التى يصدر بتحديدها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى المحافظ المختص بتأجير الأماكن مفروشة طبقا للشروط والأوضاع التى ينص عليها هذا القرار.

مــادة ٤٥ – فى جميع الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشا يستحق المــالك أجرة اضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على الوجه الآتى:

(أ) أربعمائة فى المــائة (٤٠٠ ٪) عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤.

(ب) مائتان فى المــائة (٢٠٠ ٪) عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١.

(جـ) مائة وخمسون فى المــائة (١٥٠ ٪) عن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون.

(د) مائــة فى المــائة (١٠٠ ٪) عن الأماكن التى يرخص فى اقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون.

وفى حالة تأجير المكان المفروش جزئيا يستحق المــالك نصف النسب الموضحة فى هذه المــادة.

مــادة ٤٦ – يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين استأجرها مفروشة

من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها فى العقد، ولايجوز للمؤجر طلب اخلائه الا اذا كان قد أجرها بسبب اقامته فى الخارج وثبتت عودته نهائيا أو اذا أخل المستأجر بأحد التزاماته وفقا لأحكام البنود (أ، ب، جـ، د) من المادة ٣١ من هذا القانون.

فاذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلى فانه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى فى العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون.

مادة ٤٧ – فى غير الحالات المنصوص عليها فى المادة السابقة، يجب على الملاك والمستأجرين المؤجرين لأماكن مفروشة حتى تاريخ العمل بهذا القانون تعديل الأوضاع وفقا لأحكام هذا الفصل خلال ستة أشهر من ذلك التاريخ أو انتهاء مدد العقود أيهما أقرب ويسلم المكان إلى المالك أو المستأجر الأصلى بحسب الأحوال، ويجوز لمجلس الوزراء لاعتبارات المصلحة العامة التى يراها أن يمد هذه المهلة لمدة أو لمدد لاتجاوز سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون.

مادة ٤٨ – لايفيد من أحكام هذا الفصل سوى الملاك والمستأجرين المصريين.

على ألا تسرى أحكام الفصلين الثانى والرابع من الباب الأول وكذا أحكام الفصل الأول من الباب الرابع من هذا القانون على مشروعات الاسكان والامتداد العمرانى التى تقام وفقا لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة.

البـاب الثـانى

في هدم المبنى غير السكنية لاعادة بنائها وفى المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

الفصـل الاول

فى شأن هدم المبانى غير السكنية لاعادة بنائها بشكل اوسع

مـادة ٤٩ - يجوز لمـالك المبنى المؤجر كل وحداته لغير أغراض السكن، أن ينبه على المستأجرين باعلان على يد محضر باخلاء المبنى بقصد اعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وذلك وفقا للشروط والأوضاع الآتية:

(أ) أن يحصل المـالك على التصاريح والتراخيص والمواصفات اللازمة للهدم واعادة البناء وفقا لأحكام القانون على أن يتضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها.

(ب) ألا تقل جملة مسطحات أدوار المبنى الجديد عن أربعة أمثـال مسطحات أدوار المبنى قبل الهدم.

(جـ) أن يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لايقل مجموع مسطحاتها عن خمسين فى المـائة (٥٠٪) من مجموع مسطحاته.

(د) أن يقوم المـالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها والا التزم بتعويضه بمبلغ مساو للفرق بين القيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها والقيمة الايجارية للوحدة التى يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمـدة خمس سنوات أو للمدة التى تنقضى الى أن يعود إلى المكان بعد بنائه بذات القيمة الايجارية الأولى، أو يدفع مبلغا مساويا للقيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد أدنى قدره ألفا جنيه أيهما أكبر.

(هـ) أن يحدد المالك موعدا يتم فيه الاخلاء على ألا يكون هذا الموعد قبل انقضاء أطول مدة ايجار متفق عليها عن أى وحدة من وحدات المبنى وبشرط الا يقل عن ستة أشهر من تاريخ التنبيه بالاخلاء.

مادة ٥٠ - لايلتزم المستأجرون بالاخلاء الا بموافقتهم جميعا عليه وذلك بموجب خطابات للمالك موصى عليها مصحوبة بعلم الوصول أو باقرارات كتابية منهم.

فاذا انقضت ثلاثة أشهر على التنبيه بالاخلاء دون موافقة جميع المستأجرين عليه جاز للمالك أن يلجأ الى المحكمة المختصة للحصول على حكم الاخلاء، ويكون هذا الحكم قابلا للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به، ويشترط أداء التعويض المنصوص عليه فى المادة السابقة أو ايداعه المحكمة المختصة ايداعا غير مشروط لصالح المستأجرين.

واذا امتنع أى من المستأجرين عن تنفيذ الاخلاء فى الموعد المحدد بالتنبيه المعلن اليهم من المالك بعد موافقة جميع المستأجرين أو بناء على حكم المحكمة المختصة وقيام المالك بأداء التعويض المستحق، جاز للمالك أن يستصدر من قاضى الأمور المستعجلة حكما بطرد الممتنع عن الاخلاء فورا.

مادة ٥١ - لاتسرى أحكام هذا الفصل على المبانى المؤجرة لاستعمالها دورا للتعليم حكومية أو خاصة تخضع للاشراف الحكومى وكذلك المستشفيات العامة أو الخاصة الخاضعة لاشراف وزارة الصحة ومحطات تموين وخدمة السيارات أو المنشآت السياحية أو الفندقية أو المصرفية وغيرها من المنشآت ذات الأهمية للاقتصاد أو الأمن القومى أو التى تقدم خدمات عامة للجمهور والتى يصدر بتحديدها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد موافقة الوزير المختص.

أما غير ذلك من المبانى المؤجرة للجهات الحكومية أو لوحدات الحكم المحلى أو للهيئات العامة أو لوحدات القطاع العام فتسرى عليها أحكام هذا

الفصل على أن تزاد المهلة بالنسبة اليها الى ثلاث سنوات من تاريخ التنبيه بالاخلاء اذا طلبت الجهة المستأجرة الافادة من هذه المهلة وذلك مقابل التنازل عن تعويض الاخلاء.

مادة ٥٢ - على المالك أو خلفه العام أو الخاص أن يتم الهدم فى مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ اخلاء المبنى كله، وأن يشرع فى اعادة البناء خلال ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء الهدم.

فاذا لم يتم الهدم خلال المدة المشار اليها دون عذر مقبول كان لمن يرغب من المستأجرين بحكم من قاضى الأمور المستعجلة الحق فى العودة الى شغل وحدته متى كان ذلك ممكنا، والا كان له الحق فى تعويض قانونى مماثل للتعويض المنصوص عليه فى المادة (٤٩) بالاضافة الى حقه فى الاحتفاظ بالتعويض الذى تقاضاه من المالك عند موافقته على الاخلاء، وذلك كله دون اخلال بحقه فى المطالبة قضاء بما يزيد على هذا التعويض ان كان له مقتض.

مادة ٥٣ - اذا تم الهدم ولم يشرع المالك أو خلفه فى البناء خلال المدة المشار اليها فى المادة السابقة، أو شرع فى البناء ثم تعمد عدم اتمامه فى الوقت الذى تحدده الجهة المختصة بشئون التنظيم جاز للمحافظ المختص أن يعهد الى احدى الجهات القيام بالبناء أو تكملته على حساب المالك وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من زير الإسكان والتعمير ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذى قامت بانشائه أو استكماله من ذات مرتبة الامتياز المقرر للمبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين طبقا لنص المادة (١١٤٨) من القانون المدنى.

ويكون للجهة المشار اليها تأجير المبنى واقتضاء أجرته الى أن تستوفى المبالغ التى أنفقتها والمصروفات الادارية، ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠٪ من تلك الأجرة شهريا.

مادة ٥٤ -لمستأجرى الوحدات التى يتم هدمها وفقا لاحكام هذا الفصل الحق فى شغل الواحدات بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه ويلتزم المالك أو خلفه العام أو الخاص بانشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك . وفى هذه الحالة يستحق المستأجر تعويضا آخر مساو للتعويض المنصوص عليه المادة ٤٩ من هذا القانون.

ويلتزم المالك باخطار مستأجرى وحدات العقار المهدوم باتمام اعادة البناء بانذار على يد محضر، يرسل اليهم على محال اقامتهم التى يخطرون بها المالك عند الاخلاء، وذلك خلال مدة لاتجاوز شهرا من تاريخ اتمام البناء .

وعلى المستأجر ابداء رغبته بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول فى شغل وحدة فى العقار المنشأ فى مدة لاتجاوز شهرا من تاريخ اخطاره والا سقط حقه فى ذلك.

وتحديد بقرار من وزير الاسكان والتعمير قواعد واجراءات وأولويات شغل مستأجرى العقار المهدوم لوحدات المبنى الجديد.

الفصل الثاني

في شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

مادة ٥٥ - تسرى أحكام هذا الفصل على المبانى والمنشآت التى يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها مما يعرض الأرواح والأموال للخطر، كما تسرى على المنشآت المشار اليها اذا كانت تحتاج الى ترميم أو صيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها فى حالة جيدة.

وتبين القرارات التى يصدرها وزير الاسكان والتعمير الأعمال التى تعتبر من أعمال الترميم والصيانة وحدودها فى تطبيق أحكام هذا الفصل .

مادة ٥٦ - تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقرر ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله.

ويتضمن التقرير تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة وما اذا كانت تستوجب اخلاء المبنى مؤقتا كليا أو جزئيا.

مادة ٥٧ - تشكل فى كل وحدة من وحدات الحكم المحلى، لجنة أو أكثر يصدر بها قرار من المحافظ المختص، تضم اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين، تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظم فى شأن المبانى المشار اليها فى المادة (٥٥) واجراء المعاينات على الطبيعة، واصدار قرارات فى شأنها على وجه السرعة.

ويبين القرار الذى يصدره وزير الاسكان والتعمير كيفية تشكيل تلك اللجان والقواعد والاجراءات التى تتبع فى مزاولة أعمالها.

مادة ٥٨ - يعلن قرار اللجنة بالطريق الادارى الى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق وتعاد صورة منه الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم، فاذا لم يتيسر اعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال اقامتهم أو امتناعهم عن تسلم الاعلان تلصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار وفى لوحة الاعلانات فى مقر نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار وفى مقر عمدة الناحية ولوحة الاعلانات فى مقر المجلس الشعبى المحلى المختص بحسب الأحوال .

وتتبع الطريقة ذاتها فى اعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التى لم يستدل على ذوى الشأن فيها.

مادة ٥٩ - لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار المشار اليه بالمادة

السابقة فى موعد لايجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ اعلانه بالقرار، أمام المحكمة المنصوص عليها فى المادة (١٨) من هذا القانون.

وعلى قلم كتاب المحكمة اعلان الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم وذوى الشأن من ملاك العقارت وأصحاب الحقوق بالطعن فى قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر هذا الطعن.

وتفصل المحكمة على وجه السرعة اما برفض الطعن أو بقبوله واعادة النظر فى القرار المطعون عليه، وعليها فى حالة الحكم بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة أن تحدد أجلا لتنفيذ حكمها.

مادة ٦٠ - مع عدم الاخلال بالأحكام الخاصة بتوجيه وتنظيم أعمال البناء، يجب على ذوى الشأن أن يبادروا الى تنفيذ قرار اللجنه النهائى أو حكم المحكمة الصادر فى شأن المنشآة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقا لأحكام هذا القانون، وذلك فى المدة المحددة لتنفيذه.

وللجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى حالة امتناع ذوى الشأن عن تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة بحسب الأحوال فى المدة المحددة لذلك، أن تقوم بتنفيذه على نفقة صاحب الشأن وتحصل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الادارى.

ويجوز للمستأجر اذا تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الادارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائى أو قضى به حكم المحكمة بحسب الأحوال، أن يحصل على اذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة الى الحصول على موافقة المالك، وأن يستوفى ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه.

مادة ٦١ [١]- على كل من المالك والمستأجر فور اتمام أعمال الترميم أو

(١) ألغيت بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

الصيانة اخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم على أن يضمن اخطاره طلب اعتماد المبالغ التى أنفقت وذلك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية.

وعلى الجهة الادارية المذكورة أن تبت فى الطلب وتخطر كلا من الملاك والمستأجرين بقرارها فى هذا الشأن خلال ثلاثة أسابيع.

وبمجرد ابلاغ الجهة الادارية القرار المذكور الى المالك يكون من حقه تقاضى الأجرة اعتبارا من أول الشهر التالى لاتمام الأعمال المشار اليها على أساس زيادة الأجرة السنوية بمقدار ٢٠ ٪ (عشرون فى المائة) من قيمة أعمال الترميم والصيانة، وتتبع أحكام زيادة الأجرة المنصوص عليها فى هذه الفقرة فى الحالات التى يتم فيها اجراء الترميم أو الصيانة بناء على اتفاق صريح كتابى بين المالك والمستأجر.

ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار.

مادة ٦٢[١] - يجوز لوزارة الاسكان والتعمير والأجهزة التابعة لها ووحدات الإدارة المحلية والمصارف أن تقرض بشروط ميسرة ملاك المبانى أو شاغليها الخاضعة لأحكام هذا القانون للقيام بترميمها وصيانتها.

ويصدر بشروط وقواعد الاقراض قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد الاتفاق مع وزير المالية.

وتعفى القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق الحجز الادارى.

ويكون للقروض امتياز على العين التى تم ترميمها أو صيانتها يجىء فى الترتيب مع الامتياز المقرر فى القانون المدنى للمقاولين والمهندسين.

مادة ٦٣ - اذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة اخلاء المبنى مؤقتا من

---

(١) ألغيت بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

شاغليه حرر محضر ادارى بأسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم وتقوم الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم باخطارهم بالاخلاء فى المدة التى تحددها فاذا لم يتم الاخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الادارى ولشاغلى البناء الحق فى العودة الى العين بعد ترميمها دون حاجة الى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الادارى فى حالة امتناع المالك.

وتضاف الأجرة خلال فترة الاخلاء الى تكاليف الاصلاح اللازمة لتنفيذ أعمال الترميم والصيانة التى تحددها الجهة الادارية المختصة.

ولا يجوز مد هذه المدة الابقرار من الجهة المذكورة، وفى هذه الحالة يجوز لشاغل العين التظلم من القرار أمام رئيس المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من هذا القانون.

وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانونا ولايجوز للمالك أن يغير فى معالم العين كل ذلك مالم يبد المستأجر رغبته فى انهاء العقد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اخطاره بقرار الاخلاء المؤقت.

مادة ٦٤- على شاغلى العين الصادر قرار أو حكم نهائى بهدمها أن يبادروا الى اخلائها فى المدة المحددة فى الحكم أو القرار فاذا امتنعوا عن الاخلاء كان للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم اخلاؤهم بالطريق الادارى وعلى نفقتهم دون أية اجراءات.

مادة ٦٥- يجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى أحوال الخطر الداهم اخلاء البناء وكذلك المبانى المجاورة عند الضرورة، من السكان بالطريق الإدارى واتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير فى مدة لاتقل عن أسبوع الا فى حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل فيكون لها فى هذه الحالة الحق فى اخلائه فورا.

كما يكون لها فى حالة الضرورة القصوى هدم البناء بموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن فى دائرتها العقار.

الباب الثالث

فى شأن بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية

مادة ٦٦- مع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقار ات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاء والقانون رقم ٣٨ لسنة١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء بعض الأماكن من الاعفاءات الضريبية المقررة بالقانون وقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والاضافية اذا زاد متوسط الايجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يجاوز خمسة جنيهات.

كما يعفى شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الاضافية وذلك اذا زاد متوسط الايجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهات ولم يجاوز ثمانية جنيهات.

كما يعفى أصحاب العقارات التى أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومى.

مادة ٦٧ - تسرى الاعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨، وعلى لجان تقدير الايجارات والمحكمة المختصة مراعاه ذلك عند تقدير الأجرة وفقا لأحكام هذا القانون.

على أنه بالنسبة الى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والاضافية اذ لم يجاوز متوسط الايجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهات، أما اذا زاد المتوسط عن ذلك ولم يجاوز عشرة جنيهات شهريا فيعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب الأصلية دون الضرائب الاضافية.

البـــاب الرابـع
فى شأن تمليك العقارات
الفصـل الأول
فى شأن بعض الأحكام الخاصة بالتمليك

مادة ٦٨ - يجوز لأجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلى وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن وصناديق التأمين الخاصة والشركات الخاصة والأفراد انشاء المبانى بقصد تمليك كل أو بعض وحداتها السكنية.

ويحظر على الجهات القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء، التصريح للشركات الخاصة والأفراد باقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التمليك الا فى حدود عشرة فى المائة (١٠) ٪ من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الاسكان المختلفة، ويصدر قرار من وزير الاسكان والتعمير بقواعد الأولوية فى حدود هذه النسبة[١].

ويلتزم كل من البائع والمشترى فى حالة التعاقد بأن يكتتب ب ٥ ٪ من ثمن البيع فى شراء سندات لصالح صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى وذلك دون الاخلال بأية التزامات أخرى يفرضها القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦.

مادة ٦٩- يجب أن يرفق بمستندات طلب الموافقة أو الترخيص بالبناء بيان موقع من المالك أو من ينيبه يبين ما اذا كان البناء كله أو بعضه بقصد التمليك أو التأجير، واذا صدرت الموافقة أو الترخيص بالبناء على أساس تأجير المبنى كله أو بعضه وجب على الطالب أن يقوم

(١) لاحظ حكم المادة ١ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

بتأجير عدد من الواحدات لا يقل عن العدد الذى صدرت الموافقة بالترخيص بالبناء على أساسه وذلك دون اخلال بحق المالك فى التصرف فى العقار كله أو بعضه وفقا للقواعد العامة.

مادة ٧٠- يحظر على المرخص لهم باقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التمليك الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء وذلك فى حدود ما رخص لهم فى انشائه بقصد التمليك.

ويتولى ملاك هذه المبانى بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء، أو شرائها من المواد المستوردة، أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية وذلك بعد الوفاء باحتياجات الاسكان المخصص للتأجير.

ويستثنى من ذلك أجهزة الدولة وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة.

مادة ٧١- يحظر على كل من تعاقد على تمليك أو تأجير وحدات سكنية قبل العمل بهذا القانون أو يتعاقد على ذلك بعد العمل به أن يتراخى عمداً عن استكمال الوحدات المبيعة أو المؤجرة فى المواعيد المتفق عليها أو يعمد إلى تعطيل الانتفاع بها واستعمالها فيما أعدت له من أغراض.

مادة ٧٢ - تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون، نظير أجرة تقل عن الأجرة القانونية، الى مستأجريها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة وذلك وفقاً للقواعد والشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء.

الفصل الثانى
فى اتحاد ملاك العقار المقسم إلى طبقات أو شقق

مادة ٧٣ - إذا زادت طبقات المبنى أو شققه على خمس وجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص قام بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه فى المادة (٨٦٢) من القانون المدنى وفى تطبيق هذا الحكم يعتبر ملاك الطبقة أو الشقة الواحدة مالكاً واحداً ولو تعددوا.

ويكون البائع للعقار بالتقسيط عضواً فى الاتحاد حتى تمام الوفاء بكامل أقساط الثمن، كما يكون المشترى بعقد غير مسجل عضواً فى الاتحاد.

مادة ٧٤ - يصدر وزير الاسكان والتعمير بقرار منه نظاماً نموذجياً لاتحادات ملاك العقارات لضمان الانتفاع بالاجزاء المشتركة بالعقار وحسن ادارتها.

ويتضمن النظام كيفية سير العمل بالاتحاد وقواعد تحديد التزامات وواجبات أعضائه وتنظيم استعمالهم لحقوقهم، وقواعد تمثيل ملاك الطبقة أو الشقة أو بائع العقار إذا تعددوا وبيان أحوال استحقاق أجر مأمور الاتحاد وقواعد تحديده.

وعلى اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القانون أن تعدل أوضاعها بما يتفق مع أحكامه وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بالقرار المشار إليه فى هذه المادة.

ويسرى حكم الفقرة السابقة على المبانى القائمة التى لم يتكون بها اتحادات ملاك العقارات والتى تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها فى المادة السابقة.

مادة ٧٥ - تتولى الوحدة المحلية المختصة مراقبة قيام الاتحادات المبينة في هذا القانون، والاشراف على أعمالها ويكون لها على الأخص ما يلى:

(أ) قيد الاتحاد وبيان أسماء أعضائه وممثله القانوني.

(ب) دعوة الاتحاد إلى الاجتماع لمباشرة أعماله.

(جـ) تعيين مأمور مؤقت للاتحاد إلى أن يتم اختياره أو تعيينه وفقاً لأحكام القانون المدنى.

(د) منح المأمور كل أو بعض سلطات الاتحاد إذا قصر أو تراخى في القيام بواجباته.

(هـ) فحص الشكاوى والتظلمات التي تقدم من ذوى الشأن في قرارات الاتحاد أو تصرفات المأمور وابداء الرأى للاتحاد في شأنها لاعادة النظر فيها إذا اقتضى الأمر ذلك.

البـــاب الخامس

فى العقوبات[1]

مادة ٧٦ – يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ١/٧ ، ٨، ١/١٣ ، ٢٤، ٢٥ من هذا القانون.

ويحكم فضلاً عن ذلك فى حالة مخالفة حكم المادة (١/٨) بانهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون.

مادة ٧٧ – يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هذا القانون سواء كان مؤجراً أو مستأجراً أو وسيطاً بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة، ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة.

وفى جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة المشار إليها.

مادة ٧٨ – يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المواد ٣٩ ، ٤٠ ، ٤١ من هذا القانون.

وتكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تجاوز ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين فى حالة مخالفة أحكام المواد ٣٨، ١/٥٢ ، ١/٥٣، ٢/٥٤ من هذا القانون.

---

(١) لاحظ حكم المادة ٢٤ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

مادة ٧٩ - يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهرين ولا تزيد على سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادتين ١/٦٠ ، ٦٤ من هذا القانون، فاذا ترتب على عدم تنفيذ المالك لقرار صادر بالهدم الكلى أو الجزئى سقوط المبنى كانت العقوبة الحبس.

مادة ٨٠ - يعاقب على مخالفة أحكام المواد ١/٣ ، ٦٩، ١/٧٠، ٧١ بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تجاوز سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين.

ويحكم فضلاً عن ذلك فى حالة مخالفة المادة ٦٩ بغرامة تعادل التكلفة التقديرية للوحدات المبيعة.

كما يحكم فى حالة مخالفة أحكام المادتين ١/٣ ، ١/٧٠ بأن يرد المخالف للدولة مبلغاً يماثل ثمن المواد التى حصل عليها بالمخالفة لأحكام هاتين المادتين.

مادة ٨١ - يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ثلاثمائة جنيه كل من يقوم عمداً بأى فعل من شأنه تهديد سلامة مبنى أو تعريضه للسقوط أو اتلافه كلياً أو جزئياً إذا كان ذلك بقصد التوصل إلى اعتباره آيلاً للسقوط.

مادة ٨٢ - يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسمائة جنيه ولا تجاوز ألفى جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين، كل من أجر مكاناً أو جزءاً منه أو باعه، ولو بعقد غير مشهر، أو مكن آخر منه وكان ذلك التأجير أو البيع أو التمكين على خلاف مقتضى عقد سابق، ولو غير مشهر، صادر منه أو من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم، ويفترض علم هؤلاء بالعقد السابق الصادر من أيهم.

ويعاقب بالعقوبة السابقة من يسبق إلى وضع يده، أو يشرع فى ذلك على خلاف مقتضى العقد السابق عليه، قبل استصدار حكم بأفضليته من القضاء المختص، ويفترض علم هذا المتعرض بالتعاقد السابق إذا كان زوجاً لمن تعاقد معه أو من مكنه، أو كان من أصوله أو فروعه أو من أقاربه أو أصهاره إلى الدرجة الرابعة.

مادة ٨٣ – لا تخل العقوبات الواردة فى هذا القانون بأية عقوبة أشد منصوص عليها فى أى قانون آخر.

مادة ٨٤ – تؤول حصيلة جميع الغرامات التى يقضى بها تنفيذاً لأحكام هذا القانون إلى صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى.

البــاب السادس

أحــكام انتقالية وختامية

مادة ٨٥ – تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التى أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقاً للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه.

مادة ٨٦ – يلغى القـانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وأوامر نائب الحاكم العسكرى العام رقما ٤ ، ٥ لسنة ١٩٧٦ ورقم ٥ لسنة ١٩٧٧ ، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

مادة ٨٧ – يصدر وزير الاسكان والتعمير اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به.

مادة ٨٨ – ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

(صدر برئاسة الجمهورية فى ١٦ رمضان سنة ١٣٩٧ – ٣٠ أغسطس سنة ١٩٧٧).

حسنى مبارك

المذكـرة الايضـاحية

لمشروع القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يعتبر المسكن المناسب من المتطلبات الأساسية للمواطن التى تعمل الدولة جاهدة على الوفاء بها مجندة فى سبيلها وفى حدود الامكانات المتاحة لها كل الطاقات.

وحاجة الانسان إلى السكن ليست وليدة هذا العصر أو عصور سابقة بالذات وانما هى حاجة كانت موجودة منذ الأزل وستظل إلى الأبد، وذلك يفسر ما هو متواتر من أن عقد الايجار من أقدم العقود عهداً، نشأ قبل غيره من العقود لكى يحدد العلاقة القانونية بين فريقين: فريق المؤجرين يستثمرون أموالهم وفريق المستأجرين ينتفعون بالشئ الذى لا يستطيعون امتلاكه.

ومن المشاهد أيضاً أن العلاقة الايجارية من أكثر العلاقات تداولاً إذ ليس بين الناس إلا من هو مستأجر بما فى ذلك الملاك الذين قد يضطرون إلى الاستئجار لأنفسهم أو لذويهم.

ومادامت صلات الايجار على هذا النحو من الانتشار، وانها تتناول كل فئات الشعب على اختلاف مستوياتها فانها يجب أن تكون على درجة كافية من الدقة والوضوح خاصة وأنها تجعل المؤجر والمستأجر فى اتصال دائم طوال مدة الايجار.

ومنذ ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ أصبح معمولاً بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، وتبرز مذكرته الايضاحية أنه يستهدف توفير العدالة لكل من المالك والمستأجر فى محاولة لمنع استغلال أى منهما للآخر، وتشجيع القطاع الخاص على القيام بدور فعال فى مجال الاسكان.

وواضح من تسمية هذا القانون ومن الأحكام التفصيلية التى احتواها أنه وقف عند حد تنظيم العلاقة الايجارية، دون أن يمتد إلى تمليك المساكن وهى صورة لم تكن على هذا النحو من الانتشار الذى نشاهده اليوم.

وبتاريخ ١٩٧٦/٩/٢٣ صدر أمر نائب الحكام العسكرى العام رقم ٢ لسنة ١٩٧٦ متضمنا بعض الأحكام الخاصة بالايجار والتمليك، محاولة من المشرع لكى يضع بعض الضوابط التى تكفل تنظيم هذه العلاقات.

ولتدارك كافة ما كشف عنه تطبيق التشريعات السابقة من وجود بعض الثغرات، وبهدف استكمال الأحكام القانونية الحالية التى تبين أن بعضها أصبح عاجزا عن مواجهة بعض جوانب مشكلة الاسكان - فان الوزارة أعدت مشروع قانون فى شأن تأجير وبيع الأماكن، آثرت أن يكون متكاملا تجنبا لادخال تعديلات على القوانين القائمة مما يجعل البحث فيها صعبا ويثير الكثير من المشاكل فى التطبيق، ويتكون المشروع من أربعة أبواب تنطوى على (٨٨) مادة بيانها كالآتى:

البـاب الأول

وهو خاص بايجار الأماكن ويتكون من أربعة فصول، الأول منها خاص بالأحكام العامة وبمقتضى المادة (١) تسرى أحكام مشروع القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة على اختلاف أنواعها باستثناء الأراضى الفضاء فلا ينطبق عليها أحكامه، كما حدد نطاق سريانه المكانى بحيث يطبق على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا وفقا لأحكام قانون نظام الحكم المحلى.

وأجاز المشروع تطبيق أحكام الباب الأول كلها أو بعضهاعلى القرى وعلى المناطق التى لم يطبق عليها قانون نظام الحكم المحلى، وذلك بقرار يصدر من وزير الاسكان والتعمير لمواجهة العلاقات الاجتماعية فى مجال الاسكان

كلما استجدت حاجة تدعو إلى تدخل المشرع، على ألا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره حتى لا تتزعزع الروابط القانونية التى تكون قد نشأت قبل صدور قرار الوزير والتى كانت بطبيعتها بعيدة عن نطاق تطبيق القانون.

ونصت المادة (١) من المشروع بألاتسرى أحكامه على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل نظرا لوضعها الخاص، كما لاتسرى تلك الأحكام على المساكن التى تشغل بتصاريح مؤقتة لمواجهة حالات الطوارىء ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الاسكان والتعمير.

ولما كان قانون ايجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد حدد فى بعض مواده الصور والحالات التى لاتخضع لأحكام الايجار التى نص عليها، الا أنه من ناحية قد أغفل حالات أخرى كان يجب اخراجها من نطاق تطبيقه، وأغفل من ناحية ثانية حالات كان يجب أن ينص عليها ويخضعها لأحكامه حتى تنبسط حماية القانون عليها، لذلك فقد تضمن الفصل الأول من الباب الأول بعض الأحكام المتعلقة بنطاق سريان قواعد ايجار الأماكن.

وتقنينا لما استقر عليه الفقه والقضاء من عدم سريان قانون الايجار على الأماكن التى تقام فى المنافع العامة وأبرزها الشواطىء، فقد تضمنت المادة (٣) من المشروع نصا يقضى بعدم سريان أحكام ايجار الأماكن على الأماكن التى تنشأ على الشواطىء، وانه فى تطبيق هذا الحكم يصدر الوزير المختص بالحكم المحلى بعد أخذ رأى وزير السياحة قرارا بتحديد الشواطىء وحدودها، حسما للخلاف وتجنبا لمشاكل التطبيق وغنى عن البيان أن هذا القرار لايتجاوز الحدود التى يعد فيها الشاطىء من قبيل المنافع العامة هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فان مستوى المبانى فوق المتوسط والفاخر يقيمه

القادرون لكى يشغله ذوو الدخول الكبيرة، الأمر الذى لايستتبع تطبيق قانون ايجار الأماكن على هذا المستوى من المبانى، شريطة أن توضع الضمانات التى تكفل عدم الانحراف بمثل هذا الحكم، لذلك فقد نصت المادة(٣) من المشروع على عدم سريان أحكام ايجار الأماكن على هذا المستوى من المبانى الذى يؤجر من تاريخ العمل به، وفى ذلك مساواة بين المصريين الذين يقيمون المبانى الفاخرة وغير المصريين الذين يتمتعون بهذه الميزة وفقا لقانون استثمار المال العربى والأجنبى، وحرصت ذات المادة على أن يعتد فى تحديد المستوى بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء وبشرط أن يكون التنفيذ قد تم بالفعل طبقا للمواصفات والمستوى الصادرة به هذه الموافقة، وعلى ألا يؤخذ فى الاعتبار أية زيادة فى المواصفات أثناء التنفيذ، وحتى لايتحمل الاقتصاد القومى أية أعباء لهذا النوع من المبانى فقد نصت المادة المذكورة على أن يتولى ملاكها بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من الداخل بالأسعار العالمية دون أى دعم أو اعفاءات من جانب الدولة.

ونظرا لأن قانون ايجار الأماكن قد استبعد من نطاق سريانه الأرض الفضاء ولم يتعرض للأماكن التى ينشئها مستأجرو هذه الأرض بترخيص من مؤجرها وهى جديرة بالحماية، وكان يجب على المشرع أن يلحظ هذه الحالة وأن يمد اليها الضمانات التى تنص عليها قوانين الايجارات، لذلك فقد نصت المادة(٤) من المشروع على أن تسرى أحكام الايجار على الأماكن التى ينشئها اعتبارا من تاريخ العمل بالمشروع مستأجرو الأراضى الفضاء بترخيص من مؤجرها متى توافرت الشروط المنصوص عليها فى هذه المادة وهى شروط تستهدف تحقيق الصالح العام والحفاظ على مصالح من أقام هذه المبانى ومن شغلها وحمايتهم من الطرد والتشريد، الأمر الذى دعا الى النص على أنه اذا انتهى عقد ايجار الأرض الفضاء فى الحالات المنصوص عليها فى هذه المادة

فان من انشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه يستمر شاغلا بالأجرة المحددة قانونا، ذلك حسما لأى تفسير قضائى أو فقهى فى هذا الشأن حيث كان يختلف الرأى فى ظل الأحكام الحالية فى مدى أحقية شاغلى الأماكن المنشأة على الأرض الفضاء فى الاستمرار فى شغلها اذا ما انتهى عقد ايجار الأرض الفضاء الذى كان بمثابة الأساس فى اقامة المبانى وفى شغلها.

وقضت المادة(٥) من المشروع على أنه مع عدم الاخلال باختصاصات الهيئة المنصوص عليها بالمادة(١٨) منه تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيقه.

واعتبر المشروع فى المادة(٦) المالك المنزوعة ملكيته فى حكم المستأجر كما اعتبر الأماكن المستولى عليها لشغلها مؤجرة الى الجهات التى تم الاستيلاءلصالحها.

وقد نظمت المادة(٧) حق الموظف المنقول بدلا من موظف آخر فى أولوية استئجار المسكن الذى كان يشغله هذا الموظف، كما نصت هذه المادة على جواز تبادل الوحدات السكنية من مستأجر لآخر وفقا لما هو منصوص عليه فيها.

وحرصا على توفير المساكن حرمت المادة(٨) على الشخص الواحد أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض، كما نصت على عدم جواز ابقاء المساكن المعدة، للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر اذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية، ومنعا للتحايل نص على أن يعتبر فى حكم ابقاء المساكن خالية التراخى عمدا فى اعدادها للاستغلال.

أما المادة(٩) من المشروع فقد قضت باستمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بقوانين الايجارات السابقة وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها، حتى لاتحدث أية مشاكل فى

التطبيق بحجة الغاء تلك القوانين وما قررته من تحديد الأجرة على النحو المبين في كل منها.

ويتضمن الفصل الثانى الأحكام الخاصة بتقدير وتحديد الأجرة، وروعى فيها العمل على منع استغلال بعض الملاك للمستأجرين بالحد من مغالاة المالك فى تحديد الأجرة الاتفاقية عند بدء التأجير، تلك المغالاة التى ترهق المستأجرين خلال المدة التى تنقضى حتى تحدد الأجرة القانونية، وذلك بتحديد أجرة مبدئية تتلائم مع تكلفة المبنى المرخص بها، فألزمت المادة(١٠) طالب البناء بتقديم بيان بقيمة الأرض والمبانى ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته، حتى يمكن للجهة المختصة تقدير الأجرة المبدئية التى يتعاقد المالك مع المستأجرين بموجبها، وألزمت المادة(١١) الجهة مانحة الترخيص باثبات هذا التقدير والتوزيع فى الترخيص الصادر لطالب البناء، وهذا الاجراء يبنى القيمة الايجارية على أسس أقرب إلى التقدير السليم العادل، ويكون التقدير المبدئى للأجرة وفقا للقرارات التى يصدرها وزير الاسكان والتعمير فى شأن تحديد مستويات ومواصفات المبانى وأسس تكاليفها التقديرية.

وقد نصت المادة(١٢) من المشروع على تشكيل لجان تحديد الأجرة من عناصر فنية وضريبية وشعبية، كما نصت هذه المادة على شروط صحة انعقاد اللجان، واشترطت أن تصدر قراراتها بأغلبية الأصوات وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه الرئيس، كما خولت وزير الاسكان والتعمير اصدار قرار بالقواعد والاجراءات التى تنظم أعمال هذه اللجان.

أما المادة (١٣) من المشروع فقد ألزمت مالك البناء باخطار اللجنة المشار اليها فى المادة(١٢) فى موعد لايجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد ايجار عن أى وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية

صورة من صور الأشغال، وذلك حتى تتولى اللجنة تحديد أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته، وأجازت هذه المادة للجنة القيام بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على اخطار من المستأجر أو الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية.

كما ألزمت المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال، وخول المشروع المستأجر بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة استكمال الأعمال الناقصة مع خصم التكاليف من الأجرة وذلك بعد اعذار المالك بالقيام بها، وغنى عن البيان أن مراد هذه العبارة هو استكمال الأعمال الناقصة وفقا لترخيص البناء أو لما يتطلبه استعمال المبنى على أساس شغله فى ظل قاعدة تنفيذ الالتزام وفقا لمعيار الرجل العادى.

وقد نظمت المادة(١٤) من المشروع الأسس التى يتم عليها تقدير ايجار المبنى على أن يضاف إلى القيمة الايجارية المحددة طبقا لهذه الأسس ما يخصصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية وذلك مع مراعاة الاعفاءات المقررة ودون خلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم، وقد نصت المادة المشار اليها فى فقرتها الأخيرة على التزام المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع القيمة الايجارية الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم الوفاء بالأجرة المستحقة.

وقد أدخلت المادة المذكورة تعديلا جوهريا فى شأن صافى عائد استثمار العقار حيث رفعته من (٥٪) إلى (٧٪) تمشيا مع الزيادة التى طرأت على أسعار الفائدة وحتى تجذب رؤوس الأموال الى البناء اسهاما فى حل المشكلة الملموسة فى الوقت الحاضر، وذلك بالاضافة إلى ٣٪ من قيمة المبانى مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة، ويغطى ذلك ضمن ما يغطيه مقابل انارة السلم زأجرة الحارس.

أمـا المـادة(١٥) من المشروع فقـد أدخلت بدورها تعـديلا جوهريا على الأحكام الحالية فى مجال تقدير قيمة الأرض، حيث نصت على أن يكون تقديرها وفقا لثمن المثل عام ١٩٧٢ مع زيادة سنوية مقدارها(٧٪) لحين البناء، وذلك تجنبا للطفرة غير الطبيعية فى أسعار الأراضى التى ترجع إلى المضاربات والزيادة المصطنعة التى بدأت فى الظهور منذ عام ١٩٧٣ ولذلك أخذ المشروع عام ١٩٧٤ سنة أساس، ونصت على أن يكون تقدير قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء دون التقيد بالأجرة المبدئية المقررة للمبنى قبل انشائه، وهو نص حاسم يكفل حقوق القائمين بالبناء ويقضى على كافة المشاكل الناشئة حاليا بسبب الانتقاص من التكاليف الفعلية.

كما تناولت المـادة المشار اليها طريقة حساب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق وحددت نسبا معينة لذلك فى حالة عدم استكمال البناء إلى الحد الأقصى المسموح به، وأجازت تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع المـوقع وظروف العمران، كما نص المشروع على حكم من مقتضاه أن يعاد التقدير وفقا للوضع الجديد اذا جد أى تغيير فى الوضع الذى كان قد بنى التقدير على أساسه.

أمـا المـادة(١٦) فقد تناولت الحالات التى يعاد فيها تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجرة المبانى المستجدة فقط.

أمـا المـادة(١٧) من المشروع فقـد نصت على أن تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها وتعتبر نهائية اذا لم يطعن عليها فى الميعـاد.

وقد أدخل المشروع تغييرا جوهريا عدل به الجهة المختصة بالطعن على قرارات، لجان تحديد الأجرة، فمع التسليم بأن المنازعة فى تقدير الأجرة هى خصومة تامة تتوافر فيها طرفان يتناضـلان بالرأى حول موضـوع معين يطلب

كل منهما الفصل فيه على وجه معين، ومن شأن الرأى الفاصل فى هذه المنازعة أن تتحدد به المراكز المالية والحقوق المتبادلة بينهما وكل ذلك يدخل فى وظيفة القضاء الأساسية التى أقيم من أجلها – مع التسليم بكل ذلك الا أنه يجب الأخذ فى الاعتبار الدواعى العملية التى تكتنف عملية تحديد الأجرة والتى تدعو المحكمة إلى احالة الموضوع إلى خبير مما يؤدى إلى اطالة أمد التقاضى وتجشيم المتقاضين صعوبات لاقبل لهم بها.

لذلك فان المصلحة العامة تقتضى ايجاد نظام قضائى يكفل ربط الخبير بالمحكمة ربطا مباشرا حتى تتكامل النظرة القانونية وحاسة العدالة إلى جانب الخبرة الفنية وبذلك يأتى تحديد الأجرة أقرب مايكون إلى العدالة ودون اطالة فى الاجراءات أو مشقة فى التقاضى الأمر الذى دعا المشروع إلى النص فى المادة(١٨) على أن يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة أمام هيئة أو أكثر تشكل على النحو الوارد بهذه المادة من اثنين من رجال القضاء وعضو هندسى.

وحثا لتلك الهيئات على سرعة الفصل فيما يرفع اليها من الطعون نصت المادة(١٩) على أن تقضى الهيئة فى الطعن على وجه السرعة دون تقيد بقواعد قانون المرافعات الا ما يتعلق منها بالضمانات والمبادىء الأساسية فى التقاضى وأجازت للهيئة الاستعانة بأهل الخبرة عند الاقتضاء ونظمت المادة أسلوب تغريم من يتخلف من الشهود أو يتسبب من الخصوم فى تعطيل اجراءات الهيئة، وقد نصت هذه المادة على كل ذلك بالرغم من أن قرار اللجنة نافذ بطبيعته يلتزم به الطرفان إلى أن تقول الهيئة كلمتها فى الطعن، وذلك لتجنب المواطنين اجراءات التقاضى الطويلة.

وقد نصت المادة(٢٠) على حكم مؤداه أن تعديل تقدير الأجرة بناء على طعن المالك أو أحد المستأجرين يترتب عليه اعادة تقدير المبنى جميعه

وتوزيع القيمة الايجارية على وحداته جميعا دون أن يقتصر ذلك الحق على من تقدم بطعن وذلك حتى تتوافر العدالة فى تقدير أجرة وحدات المبنى الواحد.

ونظرا لأن مصلحة المواطنين ملاكا ومستأجرين تقتضى الاكتفاء فيما يتعلق بتحديد الأجرة بالمراحل التى سبقت الاشارة اليها وهى التقدير المبدئى مع الترخيص ثم التحديد بمعرفة اللجنة، وما قد يصدر عن الهيئة المختصة بالطعن فى حالة التقدم اليها به لذلك فقد نصت المادة(٢١) من المشروع على أنه لايجوز الطعن فى الحكم الصادر من الهيئة المختصة إلا لخطأ فى تطبيق القانون وفى هذه الحالة يكون الطعن أمام محكمة الاستئناف خلال الموعد ووفقا للاجراءات المنصوص عليها فى هذه المادة.

أما المادة(٢٢) فهى خاصة برسوم الطعن.

وتوفيرا للعدالة نصت المادة(٢٣) على أنه اذا لم تكن العين مؤجرة وقد صدور قرار اللجنة جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على قرار التقدير خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده وذلك حتى لايكون التقدير الذى يتم فى غيبة مستأجر العين ملزما له، وتوضيحا للغاية من هذا الحكم ولربطه مع الأحكام الأخرى نصت المادة المذكورة على أنه فى هذه الحالة يقتصر أثر الحكم على أجرة الوحدة التى يشغلها الطاعن دون باقى وحدات المبنى.

وقد نضمت المادة(٢٤) من المشروع طريقة رد الفروق المستحقة بالنسبة لكل من المالك والمستأجر على السواء.

أما المادة (٢٥) فقد انطوت على حكم مستحدث مؤداه زيادة الأجرة بنسبة (١٠٠ ٪) اذا استعملت العين فى غير أغراض السكنى، وذلك على أساس أن الأحكام التى تتضمنها قوانين الايجارات تأخذ فى حسبانها الاستعمال الغالب الأعم للأماكن وهو السكنى، ولايستساغ أن تسرى هذه الأحكام وبالذات ما يتعلق منها بتحديد الأجرة على الأماكن التى تستعمل فى غير هذا الغرض وبالذات فى الأغراض التجارية والمهنية التى تدر عائدا

مجزيا، فيصبح من العدالة زيادة هذه الأجرة تعويضا للملاك، عما يحيط بالاستعمال غير السكنى من اعتبارات وظروف تعجل باستهلاك المبنى.

ويتناول الفصل الثالث من المشروع الأحكام الخاصة بالتزامات كل من المؤجروالمستأجر حيث نصت المادة (٢٨) على إلزام المؤجر بتحرير عقد كتابى بالإيجار متضمنا بيانات محددة نص عليها المشروع حتى تقوم العلاقة بين طرفى التعاقد على أسس ثابتة تحول دون اثارة أية منازعات بينهما، على أنه عند مخالفة حكم هذا النص يجوز للمستأجر اثبات واقعة التأجير وجميع شروط التعاقد بكافة طرق الاثبات، وحظر على المالك القيام بابرام أكثر من عقد ايجار واحد للمبنى أو للوحدة منه.

وقد حظر المشروع فى المادة (٢٧) منه أن يتقاضى المؤجر بالذات أو بالوساطة أى مقابل أو أتعاب أو مبالغ اضافية بسبب تحرير العقد، مع سريان هذا الحظر أيضا على المستأجر.

ولايجاد نوع من التعاون بين المالك والمستأجر أجازت المادة المذكورة للمؤجر اقتضاء مقدم ايجار لايجاوز أجرة سنتين وبشرط أن يثبت ذلك كتابة وان يتعهد المؤجر ببدء رده للمستأجر اعتبارا من وقت استحقاق الأجرة وفقا لما يتم الاتفاق عليه بينهما بحيث لايقل عن نصف الاجرة المستحقة شهريا، ولاضير على الطرفين من ذلك بعد أن كفل المشروع تحرير سند كتابى بهذا المقدم وضمان رده، للمستأجر مع بداية استحقاق الأجرة.

وقد حرم المشروع فى المادة(٢٨) منه حصول المؤجر على تأمين يزيد على ايجار شهرين مع رد مازاد على ذلك، وقد روعى فى هذا النص حماية المؤجر فى الأحوال التى تكون القيمة الايجارية زهيدة والتى لاتغطى ما قد يحدث من تلف بالمكان المؤجر مع عدم ارهاق المستأجرين فى الحالات الأخرى، كما نظمت هذه المادة طريقة استرداد قيمة التأمين والتسهيل على المالك عند ردها بتقسيطها على سنة أو حتى نهاية العقد أيهما أقرب وذلك بغير حاجة إلى الالتجاء إلى القضاء.

وقد نظمت المـادة(٢٩) طريقة الوفاء بالأجرة وسدادها في حالة امتناع المؤجر عن استلامها.

وقد نص المشروع في المـادة(٣٠) على حرمان المستأجر[1] من حق أو ميزة كان يتمتع بها وخص قاضي الأمور المستعجلة بالإذن للمستأجر في اعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصما من الأجرة، أو خصم ما يقابلها من الأجرة وذلك بشرط ألا يكون التزام، المؤجر في هذه الحالة مرهقا أو غير متناسب مع ما يغله العقار، وفي هذه الحالة أجاز المشروع للقاضي أن يوزع تكلفة اعادة الحق أو الميزة على عاتق كل من المؤجر والمستأجر.

كما أجاز المشروع لوزير الاسكان والتعمير بقرار منه أن يحدد الجهة التي تقوم بتنفيذ الأعمال اللازمة لاعادة الحق أو الميزة التي ألزم بها المـالك بموجب الحكم الصادر في هذا الشأن، وذلك على نفقة المـالك على أن تحصل التكاليف منه بالطريق الاداري.

أما المـادة(٣١) فقد قررت استمرار عقد ايجار المسكن عند وفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقي فيه زوجته وأولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه عند الوفاة أو الترك فاذا كان الشاغل من غير هؤلاء وجب لاستمرار عقد الايجار أن يكونوا قد أقاموا معه مدة سنة على الأقل سابقة على الوفاة أو مدة شغله المسكن أيهما أقل، مع التزام شاغلي المسكن بكافة أحكام عقد الايجار وذلك بطريق التضامن.

وللقضاء على المنازعات التي قد تثور بين المـالك الجديد للعقار والمستأجرين عند انتقال ملكية العقار من مالك آخر، فقد تضمن المشروع في المـادة(٣٢) منه النص على سريان عقود الايجار على المـلاك الجدد ولو لم يكن لهذه العقود تاريخ ثابت سابق على انتقال الملكية، وذلك استثناء من القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني مع عدم الاخلال بحق المـالك الجديد في اثبات ما يخالف ذلك بكافة طرق الاثبات.

---

(١) الصحيح أن المشروع نص على أنه لايجوز حرمان المستأجر.

وقد تضمنت المادة(٣٣) من المشروع الحالات التى يجوز للمالك فيها طلب اخلاء العين فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة، فقد نصت الفقرة (أ) منها على أنه اذا تكرر من المستأجر امتناعه أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة حكم باخلائه اذا لم يقدم أسبابا تقدرها المحكمة تبرر تأخره فى السداد، وقد روعى فى وضع هذا النص منع بعض المستأجرين من التسويف فى سداد الأجرة المرة تلو الأخرى ثم سدادها قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى التى يضطر المؤجر إلى رفعها نتيجة هذا المسلك من المستأجر.

وذلك مع النص على أن يصدر الحكم بالاخلاء فى هذه الحالة من المحكمة المختصة بنظر الموضوع والا يعتد بالاتفاق على اختصاص القضاء المستعجل بنظر دعوى الطرد أو الاخلاء بسبب التأخر فى دفع الأجرة، نظرا لما لوحظ من أن القضاء المستعجل قد اتخذ وسيلة الكيد والمفاجأة لانه يصدر أحكامه من واقع ظاهر الأوراق دون الدخول فى موضوع الخصومة أو الوقوف على البواعث التى دعت إلى الالتجاء للقضاء.

كما نصت الفقرة(ب) على اخلاء المستأجر من العين فى حالة ما اذا أجرها من الباطن أو تنازل عنها أو تركها للغير بأى وجه من الوجوه وذلك مع عدم الاخلال بأحكام المواد التى تجيز للمستأجر ذلك.

كما نصت الفقرة (جـ) على الاخلاء فى حالة ما اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الايجار المتعارف عليها أو استعمالها فى غير الأغراض المؤجرة من أجلها استعمالا من شأنه الاضرار بالصحة أو اقلاق الراحة أو بطريقة منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائى نهائى، وبذلك يكون هذا النص قد جعل الاخلاء فى حالة الاستعمال فى غير الاغراض المنصوص عليها فى عقد الايجار متوقفا على أن يكون هذا الاستعمال مضرا بالصحة أو مقلقا للراحة أو منافيا للآداب.

وقد أضاف المشروع بندا جديدا برقم (د) يجيز للمؤجر طلب الاخلاء اذا

قام المستأجر بالتأجير مفروشا أو ترك المكان خاليا بسبب توفر مسكن آخر له بالايجار أو التملك وقامت ضرورة ملجئة للمالك لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده، وغنى عن البيان أن هذا النص لايعيد للأذهان حق المالك فى الاخلاء بسبب الضرورة الملجئة ذلك الحق الذى كان موجودا حتى عام ١٩٦٥ وألغى آنذاك لان هذا الحق كان مطلقا ومناطه قيام ضرورة ملجئة للمالك لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده، أما البند الجديد فلا يعطى للمالك هذا الحق الا اذا تأكد للمحكمة أن المستأجر قد توفر له مسكن آخر وأنه لهذا السبب قام بالتأجير مفروشا أو ترك المكان خاليا، علاوة على أن تقوم لدى المالك ضرورة ملجئة - تقدرها المحكمة - وتجعله فى حاجة لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده، وبذلك يكون هذا الحكم الجديد قد حقق التوازن وتوخى العدالة.

وقد أجازت المادة(٣٤) من المشروع زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى بالاضافة أو التعلية حتى لو كان عقد الايجار يمنع ذلك، مع عدم الاخلال بحق المستأجر فى انقاص الأجرة ان كان لذلك محل.

وقد حدد القانون القائم من يتحمل بقيمة استهلاك المياه حيث جعلها على عاتق المستأجر بالنسبة للوحدات التى تنشأ بعد تاريخ العمل به فى ١٩٦٩/٨/١٨ أما الوحدات السابقة على ذلك فقد تركها القانون المذكور للاتفاقات المبرمة فى شأنها مع تخويل المالك فى حالة تحمله لقيمة الاستهلاك نقل هذا العبء إلى الشاغل بشرطين هما تركيب عداد خاص بالوحدة وتخفيض الأجرة الشهرية بنسبة ٥٪ بحد أدنى قدره مائتان مليم.

ونظرا لعدم توافر الأعداد المطلوبة من العدادات وما قد يلزم لها من توصيلات فقد أصبح هذا النص فيما يتعلق بنقل العبء على المستأجر معطلا، الأمر الذى يقتضى تعديل هذا الوضع بما يجعل عبء استهلاك المياه فى المبانى على اختلاف أنواعها وأيا كان تاريخ انشائها على عاتق المستأجر

دون التقيد بضرورة تركيب عداد خاص بكل وحدة مع استمرار الحق فى تخفيض الايجار عدا المبانى القديمة جدا التى لاتحتمل ايجاراتها أى تخفيض.

لذلك فقد أفرد المشروع ست مواد فى شأن توفير واستهلاك المياه حيث نصت المادة(٣٥) على كيفية توزيع قيمة استهلاك المياه على الشاغلين فى حدود الأحكام العامة والمبادىء التى يحسن ألا تترك لقرارات وزارية.

أما المادة(٣٦) من المشروع فقد نصت على تخفيض الايجار بمقدار ٥٪ واستثنت من ذلك المبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ وتفاديا لأى لبس فى التطبيق أوضحت أن الحالات التى يكون فيها الشاغلون متحملين قيمة استهلاك المياه رغم النص فى العقد على تحملهم اياها فان التخفيض يكون واجبا فى هذه الصورة، وأجازت لكل من المالك أو المستأجر تركيب عداد على نفقته دون اشتراط موافقة الآخـر.

أما المادة(٣٧) فقد ألزمت ملاك المبانى التى تنشأ بعد تاريخ العمل بهذا القانون بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المبنى فى مكان تسهل معه قراءة العداد دون دخول الوحدة ذاتها.

أما المادة(٣٨) فقد خولت المحافظ المختص حق اصدار قرار بتحديد وكيفية توزيع قيمة استهلاك المياه فى حالات تفصيلية منصوص عليها بالمادة، فرئى تركها لقرارات محلية مراعاة لظروف كل محافظة.

وقد ساوت المادة(٣٩) من المشروع فى الآثار بين عدم سداد المستأجر للأجرة وعدم سداده لقيمة استهلاك المياه للمؤجر، ونصت أيضا على أنه اذا تأخر المؤجر فى سداد ثمن المياه للجهة الموردة لها كان للمستأجر أن يؤدى تلك القيمة عند قطع المياه أو الشروع فى ذلك خصما مما يستحق للمؤجر لديه وذلك دون حاجة لأية اجراءات.

هذا كما نصت المادة(٤٠) من المشروع على الزام ملاك المبانى باقامة

الخزانات وتركيب الطلمبات واستخدام المواسير التى تكفل توفير المياه لأدوار المبنى، وذلك فى المناطق ووفقا للقواعد والشروط التى يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأى الجهات القائمة على مرفق المياه وموافقة المجلس المحلى المختص وتحميل المستأجرين بأعباء ذلك باعتباره التزاما جديدا على عاتق الملاك وأن تكون الزيادة فى الايجار وفقا للضوابط التى وضعها المشروع فى شأن الترميم والصيانة وهى ضوابط عادلة تكفل المحافظة على حقوق كل الأطراف.

ويستبين من ذلك أن هذه المواد تستهدف توفير الحافز لدى الملاك على ضمان توصيل المياه إلى كافة أدوار المبنى وتوزيع الأعباء على المستأجرين المستفيدين من ذلك فى الحدود التى لاترهقهم ماليا، علاوة على أنها تستهدف أيضا ترشيد استهلاك المياه تخفيفا للأعباء الملقاة على عاتق مرفق المياه وما يستتبعه ذلك من التخفيف على مرفق المجارى الذى ترجع كثير من مشاكله إلى الاسراف فى استهلاك المياه نتيجة لعدم تحمل المستأجرين بقيمة هذا الاستهلاك.

وقد تناول الفصل الرابع من الباب الأول من المشروع الأحكام الخاصة بايجار الأماكن المفروشة.

ونظرا لما تبين من أن كثيرا من الملاك والمستأجرين يقوم بتأجير وحدات سكنية متعددة مفروشة مما يحد من عدد الوحدات السكنية الخالية المعروضة للتأجير، ورغبة فى تنظيم عملية تأجير الشقق المفروشة لما لتوافر عدد منها من أهمية خاصة، فقد نص المشروع فى المادة(٤١) منه على أن يكون للمالك حق تأجير شقة واحدة مفروشة فى كل عقار يملكه. كما يكون له حق تأجير سكنه مفروشا أو خاليا فى حالة اقامته خارج الجمهورية بصفة مؤقتة، وذلك مساواة بينه وبين المستأجر الذى خول هذا الحق فى قانون الايجار الحالى وذلك بطريق القياس من باب أولى، وقد نظمت المادة المذكورة الاجراءات الخاصة باخلاء المستأجر عند عودة المالك إلى

الجمهورية، وغنى عن البيان أن هذا النص يتعلق بالسكن المملوك لأنه لو كان مستأجرا لخضع للأحكام الخاصة بالمستأجر.

ورغبة فى ضمان حق بعض المستأجرين الذين يتركون مساكنهم للعمل بالخارج لفترة محدودة فى العودة إلى مساكنهم والاستفادة من تلك المساكن أثناء تغيبهم فقد استثنتهم المادة(٤٢) من القاعدة العامة التى لاتجيز للمستأجر التأجير مفروشا أو خاليا ولو باذن المالك الا فى المصايف والمشاتى، وذلك بأن نصت على أنه يجوز للمستأجر فى حالة اقامته بالخارج بصفة مؤقتة أن يؤجر مسكنه مفروشا أو خاليا وقد نظمت هذه المادة الاجراءات الخاصة باخلاء المستأجر من الباطن عند عودة المستأجر الأصلى من الخارج.

ونظرا لأن المجتمع فى مصر شأنه شأن كافة المجتمعات فى العالم يحتاج إلى عدد من الوحدات المفروشة لممارسة مختلف الأنشطة ولمواجهة كافة الحالات التى يكون التأجير المفروش فيها أكثر مناسبة وملاءمة، لذلك قد بينت المادة(٤٣) من المشروع الأحوال والأغراض التى يجوز فيها للملاك ولمستأجرى الأماكن الخالية التأجير مفروشا، وقد روعى فى تحديد هذه الحالات استيعاب كافة الصور التى تبين أن المصلحة العامة تقتضى فيها السماح بالتأجير المفروش وهى موضحة فى المادة المذكورة على سبيل الحصر والتفصيل الذى بمنع أى لبس فى التطبيق.

وقد نصت تلك المادة على أنه يجوز لوزير المالية بعد أخذ رأى الوزير المختص وضع القواعد والشروط التى يتم بمقتضاها دفع الايجار فى بعض الحالات بالعملات الحرة القابلة للتحويل وذلك لتوفير مصدر جديد من مصادر العملات الحرة وهو أسلوب أخذت به بعض الدول وقابل للتطبيق دون أى عنت أو ارهاق بالنسبة للجهات والهيئات والأشخاص الأجنبية.

وغنى عن البيان أن أحكام المادة سالفة الذكر تسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة أساسا للسكنى أو لممارسة المهن الحرة أو الحرف،

دون أن تنصرف إلى المنشآت أو المحال العامة والتجارية التى يتم استغلالها بالجدك لانها صور تنظمها قوانين أخرى وليس من المنطقى أن تسرى عليها القواعد الخاصة بالتأجير المفروش.

أما المادة(٤٤) من المشروع فقد نصت على واجب الاخطار عن الأماكن المؤجرة مفروشة وذلك فى صيغة لاتختلف فى جوهرها عن نصوص الأحكام القائمة حاليا، ومن الجدير بالاشارة اليه أن واجب الاخطار هو واجب عام بقع حيث يتم أى تأجير مفروش، وهو يرتبط بدواعى الأمن ولذلك فان بياناته تتحرى كل ما يلزم الوقوف عليه عن المستأجر والمقيمين معه، وله استمارات خاصة تستهدف ضمان سلامة البلاد داخليا وذلك لأنه يختلف اختلافا جوهريا عن واجب القيد الذى نص عليه المشروع لأول مرة.

وقد تضمن المشروع نصا جديدا فى المادة(٤٥) منه ليس له مثيل فى التشريعات السابقة يستهدف سد الطريق أمام بعض من يقومون بالتأجير المفروش دون أن يؤدى ما تستحقه الخزانة العامة من ضرائب وذلك بتهربهم من الاخطار مع عدم وجود جزاءات رادعة تحول دون ذلك، حيث أوجب المشروع قيد عقود الايجار المفروش لدى الوحدة المحلية المختصة حيث تقوم هذه الجهات باخطار مصلحة الضرائب أولا بأولا بما يتجمع لديها من بيانات وقد رتب المشروع أثرا خطيرا على عدم القيد نصت عليه المادة(٤٦) ويتمثل فى عدم سماع الدعاوى أو المنازعات وعدم قبول الطلبات الناشئة أو المترتبة عن عقود غير مقيدة، كما لاتصلح تلك العقود للاستناد اليها لدى أى جهة من الجهات - وهو أثر فعال يؤدى إلى جدية القيد وأن المتهرب سيناله ضرر محقق اذ لايستطيع أن يستأدى حقوقه قبل الطرف الآخر الا اذا كان العقد مقيدا فضلا عن أنه يتعذر على الخزانة العامة بغير هذا الاجراء أن تستأدى، حقوقها المشروعة قبل القائمين بالتأجير المفروش.

أما المادة (٤٧) فقد نصت على حق الملاك والمستأجرين لأماكن

خالية فى التأجير المفروش فى المصايف والمشاتى وفقا للقواعد التى يصدر بتحديدها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى المحافظ المختص وذلك تمشيا مع العرف السائد فى المصايف والمشاتى.

وتحقيقا للعدالة بين الملاك والمستأجرين فان المادة(٤٨) من المشروع أدخلت تعديلا جوهريا على النصوص القائمة حاليا فيما يتعلق بالأجرة الاضافية التي يستحقها المالك عن مدة التأجير مفروشا وتدرجت بالنسبة المستحقة ما بين ٣٠٠٪ إلى ١٠٠٪ بحسب تاريخ انشاء المبنى مراعية فى ذلك أن المبانى الأكثر قدما تكون أجرتها القانونية زهيدة نسبيا يسوغ معه رفع مقدار الأجرة الاضافية التي يستحقها المالك خاصة وأن المشروع يعطى المستأجر حق التأجير المفروش دون حاجة للحصول على اذن من المالك فضلا عن أن المبانى القديمة يقع معظمها فى مناطق سكنية ممتازة يتم التأجير المفروش فيها مقابل مبالغ مرتفعة.

وقد واجهت المادة(٤٩) من المشروع الحالات التى يحق فيها للمستأجر المصرى أن يستأجر العين المفروشة خالية بالأجرة القانونية وقد اتخذت هذه المادة تاريخ ١٩٧٦/٩/٢٣ هو التاريخ الذى تحتسب عنده المدة التى نصت عليها هذه المادة باعتبار أنه تاريخ العمل بالأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ الذى نص على ذات المبدأ مع ادخال بعض التعديلات التى تكشف عنها التطبيق العملى للأمر المذكور، بهدف توفير الضمانات لذوى الشأن من الملاك والمستأجرين.

وقد نظمت المادة(٥٠) من المشروع حقوق مستأجرى الأعيان المفروشة الذين يمضون المدد اللازمة لاستئجارها خالية بالأجرة القانونية دون أن يفيدوا من هذا الحكم لتخلف شرط أوأكثر من الشروط اللازمة وذلك بأن نصت على أن يكون للمستأجر -- فى هذه الحالة - البقاء فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وفقا للشروط المنصوص عليها فى العقد ولايجوز للمؤجر

طلب اخلائها الا اذا ثبتت عودته نهائيا من الخارج أو أخل المستأجر بأحد التزاماته، وهو حكم تفرضه قواعد العدالة وتمليه دواعي الاستقرار، ويؤدى هذا النص إلى استمرار عقود الأعيان المفروشة حتى لو انتهت مددها الاتفاقية، دون تدخل فى مقدار الأجرة المتفق عليها ولعل فى ذلك موازنة بين مصالح الملاك ومصالح المستأجرين الذين أمضوا مددا طويلة فى أعيان مفروشة، وقد لاتتاح لهم الفرص للحصول على مساكن أخرى اذا ما أجبروا على اخلاء هذه الأعيان فى وقت تشتد فيه مشكلة الاسكان مما يلزم معه توفير أكبر قدر من الاستقرار لشاغلى هذه الأماكن.

أما المادة(٥١) فقد أوجبت على الملاك والمستأجرين فى خلال أجل معين تعديل الأوضاع المخالفة خلالها، وتوفيرا للمرونة أجازت لمجلس الوزراء لاعتبارات المصلحة العامة التى يراها أن يمد هذه المهلة لمدة أو لمدد لاتجاوز سنة من تاريخ العمل بالمشروع.

وغنى عن البيان أنه فى حالة عدم الاتفاق على قيمة التعويض الذى يكون مستحقا لذوى الشأن عن التحسينات والزيادات التى أدخلت على الشقق المفروشة وفقا للقواعد العامة يجوز الالتجاء إلى القضاء لاثبات الحالة حتى لاتضيع معالمها ولتقدير قيمة التعويض المناسب اذا اختلفت فيه وجهات النظر المتنازعة.

وقد حرصت المادة(٥٢) من المشروع على النص على ألا يفيد من أحكام الفصل الخاص بالتأجير المفروش سوى الملاك والمستأجرين المصريين، وللارتباط نصت ذات المادة على ألا تسرى الأحكام الخاصة بتقدير وتحديد الأجرة وبالتأجير المفروش وبعض الأحكام الخاصة بالتمليك على مشروعات الاسكان والامتداد العمرانى التى تقام وفقا لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة، وذلك بغية توفير الحافز لمساهمة المستثمرين الخاضعين لأحكام ذلك القانون فى تفريج مشكلة الاسكان.

البــاب الثــانى

ونظرا لوجود مبان لو سمح لمـالكيها بهدمهـا ثم اعادة بنائها بشكل أوسع لكان لذلك أثر لايستهان به فى المساهمة لحل مشكلة الاسكان التى تعانى منها البلاد لاسيما وأن هناك كثيرا من الأراضى تقام عليها أماكن مؤجرة كلها لغير أغراض السكن. مثل الدكاكين والجراجات والمخازن والحظائر والمشاتل وما الى ذلك ولا تتحمل اقامة أو اضافة مبان عليها ولا يمكن فى كل هذه الأحوال للمـالك أن يطلب الاخلاء فى وقت تشتد فيه مشكلة الاسكان مما يقتضى اجازة الاخلاء لاعادة البناء بشكل أوسع يشتمل على مبـان حـديثة تراعى فيهـا الاحتياجات العملية دون إسراف، خاصة وأن المبانى القـائمـة المـراد هدمهـا أغلبهـا يقع فى مناطق آهلة بالسكان ومزودة بالمـرافق العامـة.

لذلك أفرد المشروع الفصل الأول من الباب الثانى منه فى شأن هدم المبانى غير السكنية لاعادة بنائها بشكل أوسع حيث أجازت المـادة(٥٣) لمـالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكنى أن يطلب اخلاء المبنى من شاغليه، وحددت هذه المـادة شروط استعمال الرخصة المذكورة وأهمها أن يكون الهدم بقصد اعادة البناء بشكل أوسع بحيث يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لايقل مجموع مسطحاتها عن نصف مجموع مسطحات المبنى المهدوم، وأن يعوض المـالك مستأجرى الوحدات التى تهدم، ولايلتزمون بالاخلاء الا بموافقتهم جميعا أو بمقتضى حكم شريطة أداء التعويض اليهم.

وقد نظمت المـادة(٥٥) من المشروع الاجراءات الواجب اتباعها لاخلاء المبنى واستثنت المـادة(٥٥) المبانى المؤجرة دورا للتعليم والمستشفيات رعاية للانشطة التى تمارس فى مثل هذه الأبنية، مع تنظيم الوضع بالنسبة للمبانى الأخرى المؤجرة للجهات الحكومية أو لوحدات الحكم المحلى أو للهيئات العـامـة.

أما المـادة(٥٦) من المشروع فقد حرصت على النص على أن يتم الهدم في مواعيد قصيرة والا كان للمستأجرين بحكم من قاضي الأمور المستعجلة العودة إلى أماكنهم ان كان ذلك ممكنا مع حفظ حقهم في تعويض عادل لايتأثر تحديده بما سبق أن تقاضوه من تعويض قبل الاخلاء.

وقد واجهت المـادة(٥٧) حالات قيام المـالك بالهدم دون أن يشرع في البناء، أو يشرع في ذلك دون اتمام، فخولت هذه المـادة المحافظ المختص أن يعهد استكمال المبنى إلى أحد الجهات وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير.

وعالجت المـادة(٥٨) من المشروع حقوق المستأجرين السابقين بعد اعادة البناء، فأجازت لهم شغل وحدات المبنى الجديد وحرصت على النص على أن يلتزم المـالك أو خلفه العام أو الخاص بانشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذي يستعمل فيه الوحدات المهدومة، ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك، وأحالت إلى قرار يصدره وزير الاسكان والتعمير لتحديد قواعد واجراءات وأولويات شغل المستأجر لوحدة بالمبنى الجديد.

وبذلك يكون هذا الفصل قد تغيا تحقيق الصـالح العام دون اهدار لحقوق المستأجرين حيث كفل حقهم في التعويض فضلا عن منحهم أولوية لشغل وحدات المبنى الجديد.

أما الفصـل الثاني فهو خاص بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة حيث نصت المـادة(٥٩) من المشروع على تحديد المبـاني والمنشآت التي يسري عليها القانون وهي التي يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها مما يعرض الأرواح للخطر - وكذلك المبـاني والمنشآت التي تحتـاج إلى ترميم وصيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها في حالة جيدة بهدف اطالة عمرها تمشيا مع ما تهدف اليه الدولة في سياسة الاسكان.

وحتى تكون أعمـال الترميم التي تفرض على المـلاك متمشية مع

الأهداف العامة للمشروع، فقد نصت المادة على أن يبين فى القرارات التى يصدرها وزير الاسكان والتعمير الأعمال التى تعتبر من أعمال الترميم والصيانة وحدودها فى تطبيق أحكام القانون.

وقد ناطت المادة(٦٠) بالجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجالس المحلية معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى وكذلك تقرير الدعم أو الترميم والصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله اذا كان الترميم والصيانة يحققان ذلك.

ولضمان صدور القرارات على جانب من الدقة والموضوعية وتمثيل المتخصصين والمعنيين من التشكيلات الشعبية المحلية فقد نصت المادة(٦١) من المشروع على أن ينشأ فى كل مدينة أو قرية بها مجلس محلى لجنة أو أكثر يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى شأن المبانى المشار اليها واصدار قرارات فى شأنها على أن يبين كيفية تشكيل تلك اللجان والقواعد والاجراءات التى تتبع فى مزاولة أعمالها بقرار يصدره وزير الاسكان والتعمير.

وقد جعلت المادة(٦٣) لكل من ذوى الشأن حق الطعن على القرار المشار اليه فى الموعد المحدد بها أمام الهيئة القضائية التى استحدثها المشروع فى المادة(١٨) منه وقد روعى فى اسناد هذا الاختصاص للهيئة المذكورة مايتسم به موضوع المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة من جوانب فنية لاتقل عن موضوع تحديد الأجرة، كما روعى أيضا تقصير مدة الطعن لسرعة الفصل فى مثل هذه الموضوعات التى قد تهدد الجيران والمارة بل والشاغلين أنفسهم.

أما المادة(٦٤) من المشروع فقد ألزمت ذوى الشأن بتنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم الهيئة بحسب الأحوال، فى المدة المحددة لذلك مع تخويل

الجهة الادارية المختصة القيام على نفقتهم بالاجراء المقرر للمبنى، وذلك اذا انقضت المدة المحددة دون قيامهم بالتنفيذ مع تحصيل النفقات بطريق الحجز الادارى.

ونظرا لما كشف عنه التطبيق العملى من تقاعس الكثير من الملاك عن ترميم وصيانة أملاكهم وكذا عدم تمكن الجهة الادارية المختصة من القيام بذلك لاعتبارات عديدة أهمها عدم توافر الامكانات والاعتمادات اللازمة. لذلك تضمنت المادة المذكورة نصا جديدا يجيز للمستأجر أن يحصل على اذن من القضاء المستعجل لاجراء الأعمال المقررة دون حاجة للحصول على موافقة المالك، وأن يستوفى ما انفقه من مستحقات المالك لديه، ومن الجدير بالذكر أن هذه الرخصة المقررة لمصلحة المستأجر لاتخل بحق المالك فى زيادة الأجرة على النحو المبين فى المشروع.

وتشجيعا للملاك على تنفيذ ما يتقرر من أعمال الترميم والصيانة ولمواجهة ما يتحملونه من تكاليف اضافية فى هذا الشأن فقد نصت المادة (٦٥) بأن يكون لهؤلاء الملاك الذين يقومون بأعمال الترميم والصيانة بعد اعلان القرارات اليهم حق زيادة الأجرة السنوية بواقع ١٥ ٪ من قيمة هذه الأعمال وهى تساوى مرة ونصف النسبة المحددة فى الباب الأول للفائدة المقررة مقابل استثمار المبانى الجديدة واستهلاكها وادارتها وصيانتها، وذلك مقابل ما أنفق على ما تم من أعمال على ألا يزيد ما يتقاضاه بأى حال عن ٥٠ ٪ من القيمة الايجارية، ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار.

ومن وسائل التشجيع ما أجازته المادة(٦٦) من اقراض ملاك المبانى الخاضعة لأحكام القانون للقيام بترميمها وصيانتها وبينت الجهات التى يعهد اليها بالاقراض بشروط ميسرة وعلى أن يصدر بشروط وقواعد الاقراض قرار من وزير الاسكان والتعمير مع اعفاء القروض من جميع الضرائب والرسوم،

وتقرير امتياز لهـا على العين التى تم ترميمها أو صيانتها يجىء فى الترتيب مع الامتياز المقرر فى القانون المدنى للمقاولين والمهندسين.

وقد عالجت المـادة (٦٧) موضوع اخلاء المبنى مؤقتا من شاغليه فى الحالات التى تستلزم ذلك لتنفيـذ أعمـال الترميم والصيانة فنصت على أن يحرر محضر ادارى بأسمائهم وتقوم الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم باخطارهم بالاخلاء فى المـدة التى تحددها فاذا لم يتم الاخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الادارى.

كمـا قضت بأن لشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين بعـد ترميمها دون حاجة إلى موافقة المـالك وان يتم ذلك بالطريق الادارى فى حالة امتناعه وتحدد الجهة الادارية المختصة المـدة اللازمة للترميم ولايجوز مـد هذه المـدة الا بموافقة تلك الجهة - وقد نصت هذه المـادة على اعتبار العين خلال مدة الترميم فى حيازة المستأجر قانونا حفظا لحقه فى الرجوع اليها على أن تظل التزاماته قبل المـالك قائمة كما حظرت على المـالك القيام بأى تغيير فى معالمها وذلك كله ما لم يبد المستأجر رغبته فى انهاء العقد خلال ١٥ يوما من تاريخ اخطاره بقرار الاخلاء المؤقت.

ونظرا لمـا كشـف عنه التطبيق العملى من تقاعس شاغلى العين الصادر قرار أو حكم نهائى بهدمها عن التنفيذ مما يشكل عقبة قانونية أمام المـالك، لذلك نصت المـادة(٦٨) على ضـرورة مبـادرتهم إلى الاخـلاء فى المـدة المحددة فى الحكم أو القرار بحسب الأحوال، فاذا امتنعوا عن ذلك كان للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم اخلائهم بالطريق الادارى وعلى نفقتهم ودون أية اجراءات.

ولمـا كـانت بعض المبـانى الآيلة للسقـوط تكون فى حـالة يخشى من سقوطها قبل اتمام الاجراءات اللازمة لاتمام عملية الهدم أو الترميم - وحفـاظا على الأرواح والأموال فقد نصت المـادة(٦٩) على أنه فى أحوال

الخطر الداهم يجوز اخلاء البناء عند الضرورة من السكان بمعرفة الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم كما يجوز لها أيضا في هذه الأحوال اخلاء المباني المجاورة من السكان وذلك بالطريق الاداري مع اتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير في مدد لاتقل عن أسبوع – على أنه اذا توقعت احتمال تهدم البناء بالانهيار العاجل فيكون لها الحق في اخلاء البناء فورا.

وتستلزم بعض الحالات هدم البناء فورا دون انتظار الاجراءات القضائية حفاظا على الأرواح والأموال، لذلك فقد أجازت المادة المذكورة في مثل هذه الحالة هدم البناء بموجب حكم من قاضي الأمور المستعجلة.

كما نصت المادة المذكورة على أن للمستأجر في جميع الحالات التي يتم فيها هدم العقار وطبقا لهذه الأحكام الحق بعد اعادة البناء في شغل وحدة بالعقار المنشأ طبقا للقواعد التي تحدد بقرار من وزير الاسكان والتعمير.

أما الفصل الثالث من الباب الثاني فهو متعلق بتقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية، اذ تعمل الدولة جاهدة على تخفيف الأعباء عن كاهل المواطنين، وتسلك في سبيل ذلك كافة الطرق التي تحقق هذا الهدف القومي، ولما كان أجر المسكن هو أحد العناصر الرئيسية في تكلفة المعيشة بالنسبة لغالبية المواطنين، فقد رأت الدولة تخفيفا للأعباء عن أصحاب الدخول المحدودة اصدار قانون عام ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضرائب العقارية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات.

ولما أخذت التشريعات بقاعدة ربط الايجار على أساس نسبة من تكاليف المبنى وقيمة الأرض، وضمانا لأن تكون هذه النسبة صافية أصبح المستأجر يتحمل ما يخص الوحدة من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية المستحقة وذلك بمراعاة قواعد الاعفاء المقررة.

ولمواجهة زيادة تكاليف الانشاء ورغبة في التيسير على المستأجرين وهم القاعدة العريضة من الشعب فان المشروع قد تضمن في هذا الباب توسعا في

حدود الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية بما يكفل التخفيف عن شاغلى الوحدات السكنية التى يزيد ايجار الحجرة فيها على ثلاثة جنيهات.

وتحقيقا لذلك نصت المادة(٧٠) من المشروع على اعفاء شاغلى المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والاضافية اذ زاد متوسط الايجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم تجاوز خمسة جنيهات، وكذا اعفاء شاغلى المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الاضافية وذلك اذا زاد متوسط الايجار الشهرى للغرفة فيها على خمسة جنيهات ولم يجاوز ثمانية جنيهات.

أما المادة(٧١) من المشروع فقد حرصت على النص على أن تسرى هذه الاعفاءات من أول يناير ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ وهو تاريخ العمل بقانون الايجارات الأخير رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والذى بدأت فيه أسعار التشييد ونفقاته ترتفع ارتفاعا ملموسا.

على أنه بالنسبة إلى المساكن التى تنشأ أو تشغل بعد تاريخ العمل بالمشروع فان المادة المذكورة قد وسعت فى حدود الاعفاء لمواجهة الارتفاع الأكثر فى نفقات التشييد، وذلك بأن نصت على اعفاء شاغلى المساكن من أداء الضرائب العقارية الاضافية والأصلية اذا لم يجاوز ايجار الغرفة بها ثمانية جنيهات، أما اذا زادت عن ذلك ولم تجاوز عشرة جنيهات شهريا فيكون الاعفاء قاصرا على الضرائب الأصلية دون الضرائب الاضافية.

الباب الثالث

من المعلوم أن دستور جمهورية مصر العربية يعترف بالملكية الخاصة ويكفل الحماية الكاملة لها، وفى ذات الوقت يورد عنها عبارات تكشف فى جلاء عن أن هذه الملكية قد صارت ذات وظيفة اجتماعية تقوم على أساس أن الفرد عضو فى الجماعة التى يعيش فيها.

ومن المعلوم أيضا أنه قد صدرت منذ زمن بعيد القوانين تلو القوانين التى تمنع الملاك من أن يتخذوا من الملكية وسيلة لاستغلال المستأجرين بحيث أصبحت الأجرة محددة قانونا وعقود الايجار تمتد امتدادا تلقائيا.

غير أنه من الملاحظ أن البعض قد سلك سبيل التمليك تجنبا لقواعد تحديد الأجرة، واستطاع تحت وطأة الحاجة الى المسكن وقصور المعروض منه عن ملاحقة الطلب عليه أن يفرض ما يشاء من ثمن للبيع وأن يتجه إلى التمليك أو الايجار بارادته المنفردة دون أى تدخل من جانب الدولة التى تبذل الكثير من الجهد فى سبيل النهوض بمرفق الاسكان والخروج به عن أوضاعه الحالية تخفيفا عن المواطنين.

ونظرا لأن أجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلى وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن وصناديق التأمين الخاصة توجد بها من أساليب الرقابة والضمانات التى تكفل البعد بها عن الانحراف، لذلك فقد أجازت لها المادة (٧٢) انشاء المبانى بقصد تمليك كل أو بعض وحداتها السكنية.

وحظرت هذه المادة التصريح للشركات الخاصة والأفراد باقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التمليك، الا فى حدود (١٠ ٪) من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الاسكان المختلفة وصدر قرار من وزير الاسكان والتعمير بقواعد الأولوية فى حدود هذه النسبة.

أما المادة(٧٣) فقد نصت على الزام طالبى البناء بأن يوضحوا فى طلباتهم ما اذا كان البناء كله أو بعضه بقصد التمليك أو التأجير.

وقد حرصت المادة المذكورة على النص على أنه اذا صدرت الموافقة على أساس تأجير المبنى كله أو بعضه، وجب على الطالب أن يقوم بتأجير عدد من الوحدات لايقل بأى حال من الأحوال عن العدد الذى صدرت الموافقة على أساسه.

وحتى لايتحمل الاقتصاد القومى أية أعباء عن مبان تخصص للتمليك فقد نصت المـادة(٧٤) على أن يتولى أصحاب هذه المبانى بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من الداخل بالأسعار العالمية دون أى دعم أو اعفاءات، وذلك باستثناء الدولة وشركات القطاع العـام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة.

وغنى عن البيان أن الشروط التى وضعها المشروع لعمليات التمليك والقيود التى فرضها فى شأنها لاتنصرف آثارها للصور التى يقوم فيها الشركاء على الشيوع فى ملكية أرض معدة للبناء باقامة بناء متعدد الوحدات عليها ليكون كل منهم مالكا للمبنى على الشيوع بنسبة ملكيته للأرض المقام عليها.

وقد حظـرت المـادة(٧٥) من المشروع التراخى عمدا عن استكمال الوحدات المبيعة فى الوقت المناسب أو تعمد تعطيل الانتفاع بها أو استعمالها فيما أعدت له من أغراض.

وتنفيذا لتوجيهات السيد رئيس الجمهورية نصت المـادة(٧٦) من المشروع على تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة الى مستأجريها وذلك وفقا للقواعد والشروط والأوضاع الواردة فى هذه المـادة، وما يصدر به قرار من رئيس مجلس الوزراء.

أما الفصل الثانى من الباب الثالث فهو خاص باتحاد المـلاك، اذ أنه ازاء انتشار ظاهرة التمليك، ورغبة فى اطالة أعمار العقارات المقسمة لطبقات أو شقق والمملوكة ملكية مشتركة، وضمانا لحسن ادارتها وحسن الانتفاع بها فان الأمر يقتضى تنظيم العقارات المشتركة على نحو يتفادى ماهو ملحوظ الآن من تفكك الروابط بين أصحاب الشقق فى العقار الواحد بسبب الأحكام التى وضعها القانون المدنى فى شأن اتحاد المـلاك لأنها جوازية مما أدى إلى عدم العناية الواجبة بمرافق المبنى المشتركة فتعطل الكثير منها وأصبحت مصالح المشترين أنفسهم مهـددة.

لذلك فقد نصت المادة(٧٧) من المشروع على الحالات التى يجب أن يقوم فيها بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه بالقانون المدنى، مع الحفاظ على حقوق البائع بالتقسيط والمشترى بعقد غير مسجل.

أما المادة(٧٨) من المشروع فقد نصت على أن يصدر وزير الاسكان والتعمير قرارا يضع نظاما نموذجيا لاتحادات الملاك لضمان الانتفاع بالأجزاء المشتركة وحسن ادارتها مع الزام اتحادات الملاك القائمة بتعديل أوضاعها بما يتفق مع أحكام القرار الذى يصدره الوزير فى هذا الشأن وذلك خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به.

هذا وقد نصت المادة(٧٩) على قيام الوحدة المحلية المختصة بمراقبة اتحادات الملاك والاشراف على أعمالها وبينت ما يكون لهذه الوحدات من اختصاصات ذات أهمية بارزة.

الباب الرابع

أما الباب الرابع والأخير فهو خاص بالعقوبات، وقد حرصت مواده على تفريد العقاب وذكر الأفعال المجرمة بوضوح منعا لأى لبس فى التطبيق ويبدو ذلك جليا من المواد(٨٠، ٨٢، ٨٣، ٨٤) مع ايضاح العقوبة سواء كانت أصلية أو تبعية. وكل ذلك فى اطار يكفل احترام القانون ويضمن وضع نصوصه موضع التنفيذ.

أما المادة (٨١) فقد شددت العقوبة على خلو الرجل بحيث يعاقب من يتقاضاه بأى صورة من الصور بالحبس وبغرامة تعادل مثلى مبلغ الخلو فضلا عن رد ما تقاضاه.

وفى المادة (٨٥) جرم المشروع واقعة تأجير المكان الواحد أو تمكين آخر منه على خلاف مقتضى عقد سابق، سواء كان المؤجر هو المالك أو غيره وسواء أكان العقد مشهرا أم غير مشهر، وذلك سدا لكل أبواب التحايل،

كما شملت العقوبة كل من يسبق إلى وضع يده أو يشرع فى ذلك على خلاف مقتضى العقد السابق، وقبل الحصول على حكم قضائى بأفضليته، مع افتراض العلم بالعقد السابق فى حالات معينة.

وتدعيما لموارد صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى نصت المادة (٨٦) من المشروع على أن تؤول حصيلة جميع الغرامات التى يحكم بها تنفيذاً لأحكام هذا المشروع إلى المشروع إلى الصندوق المذكور. وأخيرا نصت المادة(٨٨) من المشروع على الغاء قانون الايجار القائم حاليا، وكذا ما كان قد صدر عن نائب الحاكم العسكرى العام من تدابير خاصة بتأجير وتمليك الأماكن؛ فضلا عن النص على الغاء كل حكم يخالف أحكام المشروع.

وأخيرا نصت المادة(٨٨) من المشروع على النشر بالجريدة الرسمية وعلى تاريخ العمل به، وخولت وزير الاسكان والتعمير اصدار اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذه.

ويتشرف وزير الاسكان والتعمير بعرض المشروع المرافق، برجاء التفضل باحالته إلى مجلس الشعب فى حالة الموافقة.

وزير الاسكان والتعمير

حسن محمد حسن

قانـون رقم رقـم ١٣٦ لسـنة ١٩٨١
فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر[1]

باسم الشعب:

رئيس الجمهورية:

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

أولا: فى شأن قواعد واجراءات تحديد أجرة الأماكن:

مـــادة ١ – فيما عدا الاسكان الفاخر، لايجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص فى اقامتها لأغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى وعلى ألاتقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثى مساحة مبانى العقار.

ولاتسرى على هذه الأماكن أحكام المـادة(١٣) عدا الفقرة الأخيرة منها والمـادة (١٤) والفـقـرة الأولى من المـادة(١٥) والفـقـرة الثـالثـة من المـادة(٦٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ويصـدر بتحـديد مواصـفـات الاسكان الفـاخـر قـرار من الوزير المختص بالاسكان.

مـــادة ٢ – تقدر قيمة الأرض بالنسبة الى الأماكن المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المـادة السابقة وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء، وتقدر قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء، فاذا ثبت تراخى المـالك عمدا

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ٣١ تابع (ج) فى ٣٠ يوليو ١٩٨١.

عن اعداد المبنى للاستغلال، تقدر تكلفة المبانى وفقا للأسعار التى كانت سائدة فى الوقت الذى كان مقدرا لانهاء أعمال البناء وذلك دون اخلال بحق المحافظة المختصة فى استكمال الأعمال وفقا للقواعد المنظمة لذلك.

ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتحديد الضوابط والمعايير التى تتبع فى تقدير قيمة الأرض والمبانى بما يكفل تقديرها بقيمتها الفعلية ويتضمن القرار كيفية تحديد الأجرة الاجمالية للمبنى وتوزيعها على وحداته، وفقا لموقع كل وحدة وصقعها والانتفاع بها ومستوى البناء.

مادة ٣ - تشكل بقرار من المحافظ المختص فى كل محافظة لجنة أو أكثر تضم بعض ذوى الخبرة لاعداد تقارير سنوية بناء على الدراسات التى تجريها فى نطاق المحافظة عن:

(أ) ثمن المثل للأرض من واقع أسعار التعامل بالمدينة أو الحى أو المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الأفراد والجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة.

(ب) أسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المبانى من واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال.

ويؤخذ فى الاعتبار بالتقديرات الواردة فى هذه التقارير عند تحديد الأجرة وفقا لأحكام هذا القانون.

وتسلم المحافظة نسخة من هذه التقارير لكل من يطلبها فى مقابل رسم يصدر بتحديده قرار من المحافظ المختص بما لايجاوز خمسة جنيهات للنسخة.

مادة ٤ - يتولى مالك المبنى تحديد الأجرة وفقا للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها فى المواد السابقة ويتضمن عقد الايجار مقدار الأجرة المحددة على هذه الأسس.

فاذا أبرم عقد الايجار قبل اتمام البناء، وحددت فيه الأجرة بصفة مبدئية، كان على مالك المبنى اخطار المستأجر بالأجرة المحددة للمكان وفقا لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ اتمام البناء، وبشرط الايجاوز الأجرة المبدئية الا بمقدار الخمس.

وعلى المالك أن يمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الأجرة وذلك خلال شهر من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الاخطار، حسب الأحوال.

مادة ٥ – اذا رأى المستأجر أن الأجرة التى حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها فى هذا القانون جاز له خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الاخطار أو من تاريخ شغله للمكان، أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان وفقا للأسس المنصوص عليها فى هذا القانون.

ويكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها المكان المؤجر، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ اخطار ذوى الشأن بقرارها.

ولاتسرى على هذه الطعون أحكام المادتين ١٨، ٢٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧

مادة ٦ – يجوز لمالك المبنى المنشأ اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون أن يتقاضى من المستأجر مقدم ايجار لايجاوز أجرة سنتين وذلك بالشروط الآتية:

١ – أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق الا مرحلة التشطيب.

٢ – أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الايجار، وكيفية خصمه من

الأجرة المستحقة فى مدة لاتجاوز ضعف المـدة المدفوع عنها المقدم وموعد اتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال .

ويصـدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم تقاضى مقدم الايجار والحـد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء.

ولا يسرى حكم الفقرة الأخيرة من المـادة(٢٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مقدم الايجار الذى يتقاضاه المـالك وفقا لأحكام هذه المـادة.

ثانيا - فى شأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة:

مـــادة ٧ – اعتبار من تاريخ العمل بهذا القانون، تزداد فى أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الانشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهرية.

ويخصص المـالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده، ويصـدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض.

وتحدد الزيادة المشار اليها وفقا للنسب الآتية:

(أ) ٣٠ ٪ عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ .

(ب) ٢٠ ٪ عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ، وقبل ٥ من نوفمبر سنة ١٩٦١ .

(جـ) ١٠ ٪ عن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، وحتى ٦ من أكتوبر سنة ١٩٧٣ .

(د)٥ ٪ عن الأماكن المنشـأة منذ ٧ أكتوبر سنة ١٩٧٣ ، وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ .

مــــادة ٨ تؤدى الزيادة المنصـوص عليـهـا فى المــادة السـابقـة فى ذات المواعيد المحددة لسداد الأجرة الأصلية، ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار.

وتقف هذه الزيادة عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة.

مــــادة ٩ - تكون أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمبانى وما بها من مصاعد على الوجه الآتى:

١ - اذا كـانت نصف حـصيلة الزيادة المنصـوص عليـهـا فى المــادة(٧) كافية بتم الترميم والصيانة منها.

٢ - اذا لم تف هذه الحصيلة أو اذا كان المبنى لايحتوى على وحدات غير سكنية تستكمل أو توزع أعباء الترميم والصيانة بحسب الأحوال كما يلى:

(أ) بالنسبة للمبـانى المنشأة حتى ٢٢ مارس سنة ١٩٦٥ تكون بواقع الثلث على المــلاك والثلثين على شاغلى المبنى.

(ب) بالنسـبـة للمـبـانى المنشـأة بعد ٢٢ مـارس سنة ١٩٦٥ وحـتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون مناصفة بين المــلاك وشاغلى المبنى.

(جـ) بالنسبة للمبانى المنشأة أو التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون بواقع الثلثين على المــلاك والثلث على شاغلى المبنى.

واذا لم يتم الاتفاق على توزيع تكاليف الترميم والصيانة فيما بين الملاك والشاغلين أو الشاغلين فيما بينهم، يجوز لأى منهم الالتجاء الى قاضى الأمور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين المــلاك وبين الشاغلين وتحديد نصيب كل شاغل.

ومع ذلك تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق المــلاك وذلك خلال العشر سنوات المنصوص عليها فى المــادة ٦٥١ من القانون المدنى.

وفيما عدا ما ورد فيه نص بهذه المادة يستمر العمل بالأحكام المنظمة للترميم والصيانة فى كل من أحكام القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

أما الأعمال التى لاتسرى عليها أحكام الترميم والصيانة والتى يقصد بها تحسين الأجزاء المشتركة للمبنى أو زيادة الانتفاع بها فتكون بالاتفاق بين الملاك والشاغلين.

ومع عدم الاخلال بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبنى، يوزع الحد الأدنى المقرر قانونا لأجر الحارس وفقا للبنود أ، ب، ج من هذه المادة.

وتلغى المادة(٦١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ١٣ من القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤، وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون.

مادة ١٠ - تكفل الدولة تقديم قروض تعاونية ميسرة لترميم وصيانة المبانى ويكون للقرض وملحقاته امتياز عام على أموال المدين ضمانا للسداد وتكون مرتبة هذا الامتياز تالية للضرائب والرسوم.

وتعفى القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق الحجز الادارى.

وتلغى أحكام المادة(٦٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون.

ثالثا - فى شأن التخفيف من اعباء الضريبة على العقارات المبنية:

مادة ١١ - فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر يعفى اعتبارا من أول يناير التالى لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلو المبانى المؤجرة لأغراض السكنى التى أنشئت أو تنشأ اعتبارا من ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ من جميع الضرائب العقارية الأصلية والاضافية ولا تدخل ايرادات هذه المساكن فى وعاء الضريبة العامة على الايراد.

ولا يسرى حكم الفقرتين السابقتين على الأماكن المستغلة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات.

رابعا - فى شأن العمل على توفير المساكن:

مادة ١٢[١] - فيما عدا المباني من المستوى الفاخر يلغى شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص باقامة المباني وسائر أحكام الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، كما تلغى المادة ٢١ من ذلك القانون.

مادة ١٣ - يحظر على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا للتمليك للغير أو التأجير المفروش فى كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة يرخص فى اقامته أو يبدأ فى انشائه من تاريخ العمل بهذا القانون مايزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وذلك دون اخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى.

ويسرى هذا القيد ولو تعدد الملاك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم،وبحد أدنى وحدة واحدة لكل مالك.

ويقع باطلا كل تصرف يخالف ذلك ولو كان مسجلا.

وبعد تأجير النسبة المقررة طبقا لهذه المادة يجوز للمالك التصرف فى هذه النسبة كلها أو بعضها وفقا للقواعد العامة.

وفى حالة بيع كامل العقار يلتزم المشترى بأحكام هذه المادة.

مادة ١٤ - يخصص ثلثا نسبة الـ ١٥٪ المخصصة للخدمات من أرباح شركات القطاع العام لتمويل الوحدات اللازمة لاسكان العاملين بكل شركة أو مجموعة من الشركات المتجاورة، ويؤول ما يفيض عن حاجة هؤلاء العاملين إلى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة.

---

(١) عدلت هذه المادة بالمادة العاشرة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١ بحذف الفقرة الثالثة منها والتى كانت تنص على أنه: «ويمتنع على مصلحة الشهر العقارى والتوثيق شهر المحررات المتعلقة بهذه الوحدات ما لم يقدم صاحب الشأن ما يثبت التزامه بتطبيق أحكام هذه المادة».

مـــادة ١٥ – تكفل الدولة دعم النشاط التعاونى الاسكانى وتوفير ما يلزم له من قروض ومواد للبناء وفقا لأحكام التشريعات المنظمة لهذا النشاط.

كما يكون للأفراد عند تعلية مبانيهم أو استكمالها أو التوسع فيها كما يكون للراغبين فى الاستثمار فى مختلف مستويات الاسكان عدا الفاخر منها، الحصول على القروض الميسرة التى تقدمها الدولة والهيئات العامة والجهاز المصرفى.

وكل ذلك وفقا للضوابط التى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان.

مـــادة ١٦ – يحق لمستأجرى المدارس والأقسام الداخلية لايواء الدارسين بها والمستشفيات وملحقاتهما فى حالة تأجيرها لهم مفروشة الاستمرار فى العين ولو انتهت المـدة المتفق عليها وذلك بالشروط وبالأجرة المنصوص عليها فى العقد.

مـــادة ١٧ – تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانون لاقامتهم بالبلاد.

وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاءها اذا ما انتهت اقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد.

وتثبت اقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الادارية المختصة ويكون اعلان غير المصرى الذى انتهت اقامته قانونا عن طريق النيابة العامة.

ومع ذلك يستمر عقد الايجار بقوة القانون فى جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة مالم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا.

خامسا - فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات الايجارية:

مـــادة ١٨ – لايجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المـدة المتفق عليها فى العقد الا لأحد الأسباب الآتية:

(أ) الهـدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والاخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية.

(ب) اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو باعلان على يد محضر ولايحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية.

ولا ينفذ حكم القضـاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة اعمالا للشرط الفاسخ الصريح اذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والاتعاب عند تنفيذ الحـكم وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر.

فاذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء أو الطرد بحسب الأحوال.

(جـ) اذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر، أو أجره من الباطن بغير اذن كتابى صريح من المـالك للمستأجر الأصلى، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا وذلك دون اخلال بالحالات التى يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن أو تركه لذوى القربى وفقا لأحكام المـادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(د) اذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمل المـكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة.

ومع عدم الاخلال بالأسباب المشار اليها لاتمتد بقوة القانون عقود ايجار الأماكن المفروشة.

وتلغى المـادة (٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون.

مـادة ١٩ – في الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين الى غير أغراض السكنى تزاد الأجرة القانونية بنسبة:

١ – ٢٠٠٪ للمبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤.

٢ ـ ١٠٠٪ للمبانى المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤! وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١.

٣ – ٧٥٪ للمبانى المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

٤ – ٥٠٪ للمبانى المنشأة أو التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

وفى حالة التغيير الجزئى للاستعمال يستحق المـالك نصف النسب المشار اليها.

ويشترط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كليا أو جزئيا الحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه.

وتلغى المـادة (٢٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون.

مـادة ٢٠ – يحق للمـالك عند قيام المستأجر فى الحالات التى يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال، بعد خصم قيمة المنقولات التى بالعين.

وعلى المستأجر قبل ابرام الاتفاق اعلان الـمالك على يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمـالك الحق فى الشراء اذا أبدى رغبته فى ذلك وأودع الثمن مخصوما منه نسبة الـ ٥٠٪ المشار اليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها العقار ايداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الايجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الاعلان.

وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشترى بأن يؤدى للمالك مباشرة نسبة الـ ٥٠٪ المشار اليها.

مادة ٢١ - يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجه وأولاده القصر غير المتزوجين بتأجيره مفروشا - بغير موافقة المالك - على شقة واحدة فى نفس المدينة.

ويعتد فى تحديد المدينة بأحكام قانون الإدارة المحلية.

مادة ٢٢ - تعطى أولوية فى تأجير الوحدات السكنية التى تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام لتلبية احتياجات العاملين الذين انتهت خدمتهم من شاغلى المساكن التابعه للحكومة ووحدات الإدارة المحلية والهيئات العامة وشركات القطاع العام وكذلك ملاك العقارات وأقاربهم حتى الدرجة الثانية فى المحافظة التى يؤجرون بها وحدات العقار المملوك لهم للغير، وتوزع هذه الوحدات بينهم وفقا للأولويات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص.

واذا أقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذى يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى أقامه بما لايجاوز مثلى الأجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها منه.

سادسا - فى شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية:

مادة ٢٣ - يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات المالك الذى يتقاضى بأية صورة من الصور، بالذات أو بالوساطة أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر، أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلا.

ويعاقب بذات العقوبة المالك الذى يتخلف دون مقتض عن تسليم الوحدة فى الموعد المحدد فضلا عن الزامه بأن يؤدى إلى الطرف الآخر مثلى مقدار المقدم وذلك دون اخلال بالتعاقد وبحق المستأجر فى استكمال الأعمال الناقصة وفقا لحكم الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

ويكون ممثل الشخص الاعتبارى مسئولا عما يقع منه من مخالفات لأحكام هذه المادة.

مادة ٢٤ – فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون اخلال بأحكام المادة السابقة.

ومع ذلك يعفى من جيمع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر إلى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون إلى صاحب الشأن، وأداء مثليه إلى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا فى الدعوى.

مادة ٢٥ – يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر.

وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها فى هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بابطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن، وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع الزام المخالف بالتعويض ان كان له مقتض.

وفى جميع الأحوال يلزم كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة لأحكام تلك القوانين بأن يردها إلى من أداها، كما يلزم فضلا عن ذلك بدفع مثلى هذه المبالغ لصندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمخالفة.

ويثبت أداء هذه المبالغ بجميع طرق الاثبات.

مــادة ٢٦ - لاتسرى أحكام المـادة (٩) من هذا القانون على الأماكن التى تحتاج إلى ترميم وصيانة بسبب أضرار الحرب، ويستمر العمل بالقواعد والنظم المطبقة حاليا فى شأن ترميمها وصيانتها.

مــادة ٢٧ -[(١)] تعامل فى تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المبانى المؤجرة لأغراض السكنى، الأماكن المستعملة فى أغراض لاتدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية.

ولا يفيد من أحكام هذه المـادة سوى المستأجرين المصريين.

مــادة ٢٨ - تعامل صناديق التأمين الخاصة وصناديق الاسكان معاملة الجمعيات التعاونية لبناء المساكن، وذلك بالنسبة لمـا تستثمره هذه الصناديق من أموال فى مجال الاسكان عدا المستوى الفاخر.

مــادة ٢٩ - ينشر هـذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

(صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٦ رمضان سنة ١٤٠١ (٢٧ يوليو سنة ١٩٨١).

حسنى مبارك

---

(١) قضى بعدم دستورية هذه المـادة فى القضية رقم ٢١ لسنة ٧ قضائية «دستورية» - جلسة ١٩٨٩/٤/٢٩ - الجريدة الرسمية فى ١٩٨٩/٥/١٨ العدد(٢٠).

تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية عن مشروع القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر[١]

أحال المجلس بجلسته المعقودة فى السادس من يونية سنة ١٩٨١، مشروع قانون فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر إلى لجنة مشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية، لدراسته وتقديم تقرير عنه للمجلس.

فعقدت اللجنة لذلك اثنى عشر اجتماعا متتاليا صباحا ومساء فى الفترة من ١٩٨١/٦/٩ إلى ١٩٨١/٦/١٧ برئاسة السيد المهندس محب رمزى استينو رئيس اللجنة، وحضرها من مكتب اللجنة السيدان العضوان فتحى لطفى الرفاعى، عدلى عبد الشهيد وكيلا اللجنة،والسيد العضو كمال الدين محمد بدوى أمين سر اللجنة.

وحضر من مكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية السيد العضو حنا ناروز وكيل اللجنة.

وقد دعت اللجنة السادة رؤساء اللجان بالمجلس والسادة ممثلى الأحزاب وبعض السادة الأعضاء.

---

(١) يلاحظ عند الرجوع إلى هذا التقرير التعديلات التى أدخلت على مشروع القانون عند مناقشته بمجلس الشعب وبعد أن أقرته اللجنة.

كمـا حضـر بعض هـذه الاجتمـاعـات السـيد المهنـدس حسب الله الكفراوي وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضى، وحضر الاجتماعات السيد كمال ابراهيم وكيل وزارة التعمير للشئون القانونية والتشريعية والمستشار القانونى للوزارة والسيد مصطفى بكر غازى المدير العام بالوزارة ممثلين عن الحكومة.

وقد استعادت اللجنة نظر القوانين الآتية:

القانون رقم ٥٨ لسنة ١٩٣٧ باصدار قانون العقوبات والقوانين المعدلة له؛

القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ بإصدار القانون المدنى والقوانين المعدلة له؛

القانون رقم ١٥٠ لسنة ١٩٥٠ بإصدار قانون الإجراءات الجنائية والقوانين المعدلة له.

القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية والقوانين المعدلة والمكملة له؛

القانون رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ باصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له؛

القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ باصدار قانون الاثبات فى المواد المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له؛

القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ باصدار نظام استثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة المعدل بالقانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٧٧؛

القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية؛

القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٧٥ باصدار قانون صناديق التأمين الخاصة؛

القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء؛

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر؛

القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ فى شأن تحقيق العدالة الضريبية؛

القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ باصدار قانون الإدارة المحلية؛

القانون رقم ١٤ سنة ١٩٨١ باصدار قانون التعاون الاسكانى؛

وبعد أن استمعت اللجنة إلى الايضاحات التى أدلى بها ممثلو الحكومة ومناقشات السادة الأعضاء وبعد أن تدارست اللجنة الاقتراح بمشروع قانون بتعديل المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، الذى كان قد تقدم به السيد العضو د. عبد المنعم خزبك للمجلس خلال دور الانعقاد العادى الماضى وأعدت اللجنة عنه تقريرها الثامن ولم يتسن عرضه على المجلس لفض دور الانعقاد العادى الأول، لذلك فقد رأت اللجنة تضمينه مشروع القانون المعروض.

ومن ثم فان اللجنة تورد تقريرها فيما يلى:

١ - التطور التاريخى لتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين:

لاشك أن مشكلة الاسكان فى جمهورية مصر العربية تعد من أولى المشاكل الجماهيرية التى تعانى منها البلاد رغم الجهود المضنية التى تبذلها الحكومة فى سبيل ايجاد علاج ناجح لها ومنها التشريعات المتعاقبة منذ سنة ١٩٤٧ حتى الآن كلما حدت الضرورة إلى ذلك، يهدف تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وتحقيق التوازن العادل بينهما اذ أن عقد الايجار من أكثر العقود تداولا فليس بين الناس الا من هو مستأجر، حتى الملاك لايخلو الحال غالبا من أنهم يؤجرون ويستأجرون ويجعل هذا العقد كلا من المؤجر والمستأجر فى اتصال دائم طوال مدة الايجار.

لذلك أصبح القانون المتعلق بالايجار من القوانين التى يكثر رجوع الناس اليه فى معاملاتهم، ويتصل اتصالا وثيقا بالسلام الاجتماعى وبكفالة الطمأنينة للمواطنين، الأمر الذى يستلزم أن تكون أحكام الايجار سهلة واضحة مع التزام الدقة فى القواعد التى تضبط هذه العلاقة المستمرة وتبين حقوق كل من

طرفيها - مالكا أو مستأجرا - وواجبات كل منهم، مع ضمان وضع الأحكام الكفيلة بسرعة البت فيما قد يشجر بينهما من خلاف.

وقد خلصت اللجنة إلى أن تنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين على الوجه الذى تبدو عليه اليوم، مسألة لم تعرف فى بلادنا قبل الحرب العالمية الأولى اذ كانت هذه العلاقات خاضعة للقواعد العامة المنصوص عليها بالقانون المدنى، ومؤداها أن عقد الايجار عقد رضائى وأنه من عقود المعاوضة حيث يحصل كل طرف على عوض لما يعطيه، وأنه عقد تبادلى يرتب التزامات متبادلة بين طرفيه وأنه عقد مؤقت ينتهى بانتهاء المدة المتفق عليها، فضلا عن انه عقد يرد على منفعة الشيء المؤجر وذلك أخذا عن الشريعة الاسلامية التى تعرف محل عقد الايجار بأنه تمليك المنافع بعوض، مما يوجب أن تسلم العين للمستأجرين صالحة للغرض الذى أعدت من أجله.

على أن هذا الوضع قد تغير تغيرا جوهريا عقب نشوب الحربين العالميتين الأولى والثانية، وما ترتب عليهما من أزمة فى السكن، نشأ عنها خطر مزدوج، يتمثل فى رفع الملاك للايجارات بصورة لايتحملها أغلبية المستأجرين من ذوى الدخل المحدود الأمر الذى عرض أكثرهم لاخلاء مساكنهم، ووجدوا أنفسهم بلا مأوى مما خلق مشاكل اجتماعية خطيرة.

وأمام هذا الخطر المزدوج، خطر تشرد الأشخاص، وخطر ارتفاع الايجارات، تدخل المشرع لحماية المستأجرين بتشريعات استثنائية موقوتة قضت بامتداد عقود الايجار بقوة القانون لتفادى الخطر الأول، وتقييد وتحديد الأجرة لتفادى الخطر الثانى مع ما يرتبط بكل ذلك من أحكام.

ولقد كان منهج المشرع فى التدخل يختلف فلسفة وتشريعا وتطبيقا وفقا للظروف الاقتصادية والسياسية والاجتماعية التى تحياها البلاد، ففى أعقاب الحرب العالمية الأولى تدخل المشرع المصرى فى العلاقات الايجارية بأن أصدر قانونا فى ٢١ نوفمبر ١٩٢١ قضى بتقييد أجور المساكن لمدة استمرت حتى

أوائل يوليو سنة ١٩٢٥ ، وبعد ذلك عادت هذه العلاقات إلى ما هو منصوص عليه فى القانون المدنى الذى كان ساريا وقتئذ.

ومع بداية الحرب العالمية الثانية اضطر المشرع إلى أن يستخدم سلطة الأحكام العرفية فى فرض أوامر عسكرية تمنع الملاك من زيادة أجرة الأماكن الا فى حدود ضئيلة مع امتداد العقود بعد انتهاء مدتها امتدادا تلقائيا، فأصدر القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ مبقيا فى جوهره على الأحكام التى وردت بالأوامر العسكرية سالفة الذكر، وكان المشرع وقتئذ يأمل فى العودة بالعلاقات الايجارية إلى الاطار الذى ترسمه لها قواعد القانون المدنى والدليل على ذلك أنه بعد مضى حوالى سنة على صدور هذا القانون، صدر التقنين المدنى.

وتضمن الفصل الأول من الباب الثانى منه الأحكام الخاصة لعقد الايجار على أساس من حرية التعاقد المطلقة بحيث يكون للمالك تحديد الأجرة وفق هواه وبقاء المستأجر فى العين طوع ارادته.

وإثر ثورة ٢٣ يوليو مباشرة وفى شهورها الأولى صدر المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بخفض أجرة الأماكن التى لم تخضع للتشريعات السابقة بنسبة ١٥ ٪ مع ترك أمر الأماكن اللاحق انشاؤها لهذا القانون للملاك يحددون أجرتها وفقا للعرض والطلب، ثم توالت قوانين التخفيض بعد ذلك فصدر القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ لتخفيض أجرة المبانى غير الخاضعة لأحكام القانون السابق، ثم القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ لتخفيض أجرة المبانى التى استحدثت بعد القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار اليه، كما صدر القانون رقم ١٦٩ لسنة١٩٦١! بتقرير بعض اعفاءات ضريبية لصالح المستأجرين وانقاص الأجرة بمقدار الاعفاءات، ثم صدر القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بتخفيض أجرة الأماكن التى سبق أن سرت فى شأنها قوانين التخفيض السابقة، بحيث أصبحت جملة التخفيضات تجاوز ٥٠ ٪ من أجرة الأماكن المتفق عليها بين الملاك والمستأجرين.

ولما رأت الدولة أن قوانين التخفيض لاتعدو أن تكون علاجا مؤقتا لمشكلة مستمرة، أصدرت القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الأماكن على أساس فائدة استثمار العقار بواقع نسبة محددة من قيمة الأرض والمبانى.

وازاء هذا التعدد والتشتت فى القوانين الذى ترتب عليه الكثير من الصعوبات فى التطبيق صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين.

وقد كشف التطبيق العملى لهذا القانون عن قصور فى أحكامه المتعلقة باستهلاك المياه وضوابط توزيع الاستهلاك على المستأجرين، وتنظيم تأجير الوحدات السكنية المفروشة وعزوف المستثمرين عن التأجير والاتجاه إلى تمليك الوحدات السكنية تجنبا لقواعد تقدير الأجرة حتى كاد أن يصبح التمليك والتأجير المفروش القاعدة بعد ان كان استثناء وبذلك حجبت الفرصة أمام القطاعات العريضة من طبقات الشعب الكادحة التى تجد حاجتها الحقيقية فى المسكن الخالى الذى يأويها وأسرها دون مغالاة أو عنت، بل أن البعض قد توصل تحت وطأة قصور المعروض من المساكن عن ملاحقة الطلب عليها إلى الحصول على ما يشاء من خلو الرجل.

ولمواجهة كل ذلك صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين المعمول به حاليا.

٢ - مقتضيات تعديل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

ونظرا لأن التطبيق العملى للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد كشف عن قصور فى بعض أحكامه وعى الأخص ما يلى:

١ - الأحكام المتعلقة بقواعد واجراءات تحديد الأجرة التى تفتقر إلى الأسس والضوابط التى تتبعها اللجان لتقدير التكاليف الفعلية للأرض والمبانى، وتحديد العائد الاستثمارى فى التمليك.

٢ - الأحكام المتعلقة بالاعفاءات الضريبية التى أصبحت غير مطبقة بسبب الزيادة فى تكاليف عناصر المبانى، ومن ثم أصبحت الضريبة العقارية على المساكن تمثل عبئا ثقيلا على طبقة المستأجرين خاصة اذا علم أن عبء هذه الضريبة يصل فى أقصى شريحة له إلى حوالى ٥٢ ٪ من الأجرة.

٣ - الأحكام المتعلقة بتبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وما تتضمنه من تطويل فى اجراءات التبادل وعلى الأخص فى الحالات والظروف التى لاتحتمل التأخر مثل ظروف المرض والتنقل من مكان إلى آخر.

٤ - الأحكام المتعلقة بالتأجير المفروش وعلى الأخص ما أثير حول حق المستأجر فى التأجير المفروش بدون موافقة المالك.

٥ - تصحيح أوضاع المبانى القديمة وعلى الأخص المستغل منها فى غير أغراض السكن بزيادة أجرتها زيادة تدريجية لايشعر بوطأتها المستأجر وتعويض الملاك إلى حد ما وتخصيص نصف هذه الزيادة لأغراض الترميم والصيانة حفاظا على العقارات المبنية باعتبارها ثروة قومية يجب العمل على صيانتها مع اعادة النظر كلية فى الأحكام التفصيلية المتعلقة بالصيانة والقاء جزء من أعبائها على المستفيد الحقيقى منها.

٦ - التأكيد على اقراض الأفراد والتعاونيات سواء لأغراض الصيانة أو الاستثمار فى مجال البناء وذلك بشروط ميسرة حتى يرد هذا الالتزام فى صلب القانون فلا يكون عرضه للتغيير والتبديل بتغير السياسات.

٧ - اتاحة الفرصة للعاملين بشركات القطاع العام للاستفادة من عائد الجزء المخصص من أرباحها للخدمات وقدره ١٥ ٪ بتخصيص ثلثيه لاقامة اسكان للعاملين بكل شركة أو لمجموعة من الشركات المتجاورة وما يفيض عن حاجتهم يؤول إلى تمويل صندوق الاسكان بكل محافظة تحقيقا للتكافل الاجتماعى وفقا لأحكام الدستور.

وغير ذلك من الأسباب التى اقتضت تعديل بعض أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧؛ الخاص بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر لمعالجة نواحي القصور والتى سترد تفصيلا فى مشروع القانون المعروض.

وتود اللجنة ان تشير إلي ان مشروع هذا القانون قد استحوذ علي اهتمام بالغ من المواطنين. وعملت الحكومة على ان تصاحب روح الشوري والديمقراطية مراحل اعداد المشروع وصياغته حيث شاركت فيه كافة الاجهزة السياسية والتنفيذية والشعبية على مختلف مستوياتها. وقامت الصحافة وغيرها من وسائل الاعلام بجهد مشكور فى هذا المجال.

ومن المؤكد ان اشتراك الشعب في اعداد التشريع علي هذا المدى الواسع يجعل القوة الملزمة للقانون مستمدة من ثقة المواطنين به وفهمهم له. الأمر الذى مكن من اقتراح ادخال تعديلات على المشروع تتسم بأهمية ملحوظة عبرت عن اتجاهات القواعد الشعبية وما عقد للمشروع من اجتماعات فى مختلف مجالات الفكر والرأى، فضلا عن آراء ومقترحات المواطنين واتجاهات الرأى العام.

ومن نتائج هذا التعاون المثمر والجهد الخلاق، تأمل اللجنة أن يخرج هذا المشروع بقانون بما أدخلت عليه اللجنة من تعديلات، محققا للغرض، ومعبرا عن الظروف الاقتصادية والاجتماعية التى نعيشها.

٣ - احكام مشروع القانون المعروض وما ارتأته اللجنة من تعديلات عليه:

اولا: قواعد واجراءات تحديد اجرة وثمن الاماكن:

مادة (١):

تضمنت هذه المادة النص على أن يكون تحديد الأجرة السنوية للأماكن المرخص فى اقامتها من تاريخ العمل بأحكام المشروع سواء لأغراض السكنى

أو لغيرها من الأغراض بما لايجاوز ٧٪ من قيمة الأرض والمباني، وتحديد ثمن هذه الوحدات على أساس قيمة الأرض والمباني مضافا اليها ربحا صافيا قدره ٢٠٪ من هذه القيمة.

وقد أدخلت اللجنة تعديلات جوهرية وهامة علي هـذه المـادة تستهدف ما يلي:

(أ) عدم خضوع المباني من المستوى الفاخر لقواعد تحديد الأجرة على أساس أن هذا المستوى من المباني لايتمتع بأى ميزة من الميزات التى كفلها المشروع للمستويات الأخرى وذلك باضافة عبارة «فيما عدا الاسكان الفاخر» إلى صدر المـادة.

(ب) الزام المرخص له بالبناء من المستويات الأدنى من الفاخر أن يخصص ثلثا مساحة العقار لأغراض السكنى وتحديد أجرتها بما لايجاوز ٧٪ من قيمة الأرض والمباني.

أخذا فى الاعتبار تعويض المـالك عن طريق المزايا العديدة التى كفلها له المشروع وعلى الأخص فى مجال تقديم قروض تعاونية ميسرة وعدم دخول ايرادات المبانى عند حساب الضريبة العامة على الايراد واعادة توزيع أعباء الصيانة بشكل عادل بين المـلاك والمستأجرين.

(جـ) ترك الثلث حرا من أى قيود على القيمة الايجارية بالنسبة للأغراض غير السكنية وذلك تعويضا عن النقص فى العائد الاستثمارى للأجزاء السكنية فى العقار.

(د) وضع ضوابط تحديد العائد الاستثمارى فى حالة البيع بما لايجاوز ٢٠٪ من قيمة الأرض والمبانى عند أول تصرف وذلك لأية وحدة سكنية بالمبنى تزيد عن نسبة الثلثين المخصصين لأغراض السكنى.

مــادة (٢) :

تضمنت المـادة(٢) من المشروع النص صراحة على أن يكون تقدير ثمن الأرض وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء، ويكون تقدير قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء، فاذا تراخى المـالك عن عمد في اعداد المبنى للاستغلال تقدر تكلفة المباني وفقا للأسعار التي كانت سائدة في الوقت الذي كان مقدرا لنهو أعمال البناء، وناطت المـادة بقرار يصدر من الوزير المختص بالاسكان تحديد الضوابط والمعايير التي تتبع في تقدير الأرض والمباني بما يكفل تقديرها بقيمتها الفعلية، ويتضمن القرار كيفية تحديد الأجرة الاجمالية للمبنى وتوزيعها على وحداته وفقـا لموقـع كل وحدة وصقعها والانتفاع بهـا.

وقد رأت اللجنـة أن يؤخذ في الاعتبار بالاضافة إلى ماتقدم مستوى البناء فأضافت إلى النص عبارة «مستوى البناء» على أساس أن ذلك من العوامل المؤثرة في تحديد الأجرة.

مـادة (٣) :

ولضمـــان سلامة قرارات لجـان تحديد الأجرة تضمن مشروع القانون في هذه المـادة النص على أن تشكل بقرار من المحافظ المختص في كل محافظ لجنة أو أكثر تضم ذوي الخبرة لاعداد تقارير بناء على الدراسات التي تجريها في نطاق المحافظة عن ثمن المثل للأراضي من واقع أسعار التعامل بالمدينة أو الحي أو المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الأفراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة، وتحديد أسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المباني من واقع تطورات أسعار مواد وتفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال.

وتكون هذه التقارير محل اعتبار عند تحديد الأجرة وفقا لأحكام القانون.

وقد اضافت اللجنة كلمة «سنوية» إلى هذه المادة حتى تكون تقارير اللجان واقعية فيما تقدمه من دراسات ومسايرة لتطور الأسعار.

وحتى يكون كل من المالك والمستأجر على بينة من حقيقة التكاليف نصت ذات المادة على أن تسلم المحافظة نسخة من التقارير لكل من يطلبها مقابل رسم يصدر بتحديده قرار من المحافظ المختص بما لايجاوز خمسة جنيهات.

ونظرا لأن الهدف من النص ضمان سلامة قرارات تحديد الأجرة **فقد اضافت اللجنة كلمة «او الثمن»** إلى هذا النص حتى تأخذ لجان تحديد الأجرة بالتقديرات الواردة بالتقارير المذكورة عند تحديد الأجرة أو الثمن.

مادة (٥) :

أجازت هذه المادة لكل من المستأجر أو المشترى اذا رأى اذا رأى أن الأجرة أو الثمن الذى حدده المالك يزيد على الحدود المنصوص عليها فى القانون أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان أو ثمنه وذلك خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الاخطار أو من تاريخ شغله للمكان أى هذه التواريخ ألحق.

كما نصت ذات المادة على أن يكون الطعن على قرارات اللجان أمام المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها العقار المؤجر وذلك خلال ستين يوما من تاريخ اخطار ذوى الشأن بقرار اللجنة.

وقد استهدف المشروع من هذا التنظيم أن يكون تحديد الأجرة أو الثمن من واقع تكاليف معلنة ومعلومة لطرفى العلاقة فى ضوء آراء ذوى الخبرة فى هذا المجال وبالتالى يكون هذا التحديد بعد اتفاق ارادتيهما وفى هذا ما يكفل العودة بهذه العلاقات الى طبيعتها القانونية فضلا عن التخفيف ما أمكن من أعباء لجان تحديد الأجرة والمحاكم.

وقد رات اللجنة حذف عبارة «اي هذه التواريخ الحق» من نص المادة زيادة في الايضاح ورفعا للبس.

مـادة (٦):

نظرا لأنه قد يقوم لدى المـالك ظروف تمنعه من اتمام البناء بسبب قصور موارده فقد أجازت هذه المـادة للمالك أن يتقاضى من المستأجر مقدم ايجار لايجاوز أجرة سنتين بشرط أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يبق الا مرحلة التشطيب وأن يتم الاتفاق كتابة على مقدم الايجار وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة فى مدة لاتجاوز المـدة المدفوع عنها المقدم وكذا موعد اتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال، وناطت بالوزير المختص بالاسكان تنظيم تقاضى مقدم الايجار.

ونصت على أن يعاقب بعقوبة جريمة النصب المـالك الذى يؤجر الوحدة أو يبيعها إلى غير من أدى المقدم أو الذى يتقاضى أكثر من مقدم عن وحدة واحدة وكذا المـالك الذى يتخلف دون مقتض عن تسليم الوحدة فى الموعد المحدد.

ويكون ممثل الشخص الاعتبارى مسئولا عما يقع من أحد العاملين به من مخالفات لأحكام هذه المـادة.

ويستهدف المشروع من هذا التنظيم خلق المناخ الملائم لعودة العلاقات الايجارية الى سيرتها الأولى على أساس من التآلف وتوثيق العلاقة الطيبة بينهما.

وقد رأت اللجنة أنه من غير المـلائم أن يتضمن نص هذه المـادة العقوبة المقررة على مخالفة أحكامها مع وجود قسم خاص بالعقوبات لذلك فقد فصلت الجزء الخاص بالعقوبة فى مادة مستقلة ضمن مواد العقوبات بالمـادة (٢٥).

ثانيا - تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة:

مـادة (٧):

خلصت اللجنة من دراستها إلى أن المبانى القديمة تعتبر ثروة قومية يجب الحفاظ عليها واطالة أعمارها.

كما خلصت إلى أن ضآلة ايجار هذه المساكن تجعل ملاكها يعزفون عن صيانتهاوترميمها.

ولما كانت مصلحة سكان هذه الأماكن فضلا عن الصالح العام الذى يتمثل فى كون هذه الأماكن ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وعدم زيادة أعباء سكانها، وفى نفس الوقت رعاية مصالح ملاكها وذلك كله فى اطار من التكافل الاجتماعى - فقد خلصت اللجنة إلى ضرورة تحريك أجرة الأماكن القديمة المؤجرة لغير أغراض السكنى بنسب تتفاوت بحسب تاريخ انشاء المبنى خاصة وأن هذه الوحدات تمارس فيها أنشطة تدر ربحا على أصحابها.

ومن هذا المنطلق قد استحدثت اللجنة بندا جديدا برقم «د» إلى نص هذه المادة لتشمل زيادة أجرة الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ بدلا من الأماكن المنشأة حتى ٦ أكتوبر سنة ١٩٧٣ وقسمت نسبة الزيادة إلى أربعة شرائح، الأولى نسبة الزيادة فيها ٣٠٪ من الأجرة المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية والثانية ٢٠٪ والثالثة ١٠٪ والرابعة٥٪.

وجدير بالذكر أن زيادة الأجرة الشهرية لمثل هذه الأماكن فضلا عن عدالته فانه يواكب التشريعات السائدة فى سائر دول العالم.

- كمـا أضافت اللجنة عبارة «ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده» حتى يكون المالك مسئولا مسئولية جنائية عند عدم تخصيصه نصف هذه الزيادة لمواجهة

تكاليف الترميم والصيانة، ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض.

مادة (٨):

تضمنت، هذه المادة أن تؤدى الزيادة المشار اليها فى المادة السابقة إلى المالك فى ذات المواعيد المحددة لسداد الأجرة، ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار.

وتقف زيادة الأجرة عند انقضاء عشر سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة.

مادة (٩):

درست اللجنة الآثار المترتبة على تطبيق الأحكام المتعلقة بالترميم والصيانة فى القوانين السابقة والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعمول به حاليا حيث تبين لها أن القوانين السابقة كانت تنظم استرداد تكاليف الترميم والصيانة على مدى عشر سنوات، أما القانون الحالى فعلى الرغم من أن العائد الاستثمارى للمبالغ التى تنفق على الترميم والصيانة ٢٠ ٪ من التكاليف الا أنه لوحظ أن النصوص الخاصة بالترميم والصيانة لم تجد سبيلها إلى التطبيق حتى هذا التاريخ.

ولما كان ترميم وصيانة المبانى يستهدف صالح المستأجرين فى المقام الأول اذ هم المستفيدون من هذه الأعمال فقد استبدلت اللجنة بنص المادة (٩) نصا آخر بتنظيم توزيع تكاليف الترميم والصيانة فى حالة عدم كفاية حصيلة الزيادة فى الأجرة لمواجهة أعباء تكاليف الترميم والصيانة أو اذا كان المبنى لايحتوى على وحدات غير سكنية وذلك وفقا لما يلى:

(أ) تكون تكاليف الترميم والصيانة للمبانى المنشأة حتى ١٩٦٥/٣/٢٢ على عاتق شاغلى المبنى.

(ب) تكون تكاليف الترميم والصيانة بالنسبة للمباني المنشأة بعد ١٩٦٥/٣/٢٢ وحتى ١٩٧٧/٩/٩ بواقع الثلث على المالك والثلثين على الشاغلين.

(جـ) تكون تكاليف الترميم والصيانة بالنسبة للمباني المنشأة أو التى تنشأ بعد ١٩٧٧/٩/٩ مناصفة بين ملاك المباني وشاغليها.

كما ينظم النص المذكور اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة لتوزيع تكاليف الترميم والصيانة بين الملاك والشاغلين وتحديد نصيب كل منهم.

وفضلا عما تقدم فقد ترك النص الأعمال التى لاتسرى عليها أحكام الترميم والصيانة والتى تتم بقصد تحسين العين أو زيادة الانتفاع بالأجزاء المشتركة فيها إلى اتفاق بين الملاك والشاغلين.

مادة (١٠):

حرصت اللجنة على النص فى هذه المادة على أن تكفل الدولة تقديم قروض تعاونية ميسرة لترميم وصيانة المباني ويكون للقرض وملحقاته امتياز عام على أموال المدين ضمانا للسداد وتكون مرتبة الامتياز تالية للضرائب والرسوم.

وغنى عن البيان أن فى اتاحة القروض للترميم والصيانة تشجيع لكل من الملاك والمستأجرين على القيام بأعمال الترميم والصيانة.

كما تضمن نص المادة المذكورة حكما يقضى باعفاء القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق الحجز الادارى تشجيعا للجهات المقرضة.

ثالثا: فى شأن التخفيف من اعباء الضريبة على العقارات المبنية:

مادة (١١):

تدارست اللجنة أعباء الضريبة على العقارات المبنية وأثرها على دخول المستأجرين خاصة بعد الزيادة فى أسعار مختلف عناصر المباني فى ضوء أحكام

التشريعات المعمول بها حتى أصبح الاسكان الاقتصادى وهو أدنى مستويات الاسكان خاضعا للضريبة على العقارات المبنيةالتى تصل فى أقصى شرائحها إلى أكثر من ٢٥ ٪ من القيمة الايجارية.

وقد خلصت اللجنة من دراستها إلى أن الأمر يتطلب التخفيف عن المستأجرين للاعتبارات التالية:

(أ) أن الدولة تعمل جاهدة على التخفيف من أعباء الضريبة على العقارات المبنية آخذة فى الاعتبار أن أجرة المسكن تعتبر عنصرا رئيسيا فى تكلفة المعيشة ومن أجل ذلك أصدرت فى عام ١٩٦١ القانون رقم ١٦٩ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة العقارية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات.

(ب) منذ العمل بقوانين تحديد الأجرة على أساس نسبة صافية من تكاليف المبنى أصبح المستأجر يتحمل وفقا لهـذه القوانين بما يخص الوحدة التى يقيم فيها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية المستحقة، وذلك بمرعاة الاعفاء المشار اليه الذى تقرر عام ١٩٦١ وما تلاه بعد ذلك من تضمين القوانين اللاحقة نصوصا تكفل المزيد من الاعفاءات الضريبية تخفيفا عن كاهل المستأجرين.

(جـ) نظـرا لمـا لوحظ من زيادة كبيرة فى عناصر تكاليف المبانى فقد تضمن مشروع القانون فى المـادة (١١) النص على أنه فيما عدا الاسكان الفاخر يعفى مالكو وشاغلو المبانى المؤجرة لأغراض السكنى التى تنشأ اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون من جميع الضرائب العقارية الأصلية والاضافية، ولاتدخل ايرادات هذه المساكن فى وعاء الضريبة العامة على الايراد.

وناط بالوزير المختص بالإسكان تحديد مواصفات الإسكان الفاخر.

ونظرا لأن الحكمة من إعفـاء المبانى التى تنشأ اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون قائمة بالنسبة للمبانى التى انشئت وتنشأ اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩

تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فمن ثم عدلت اللجنة نص المادة المذكورة بما يكفل شمول الاعفاء المباني المذكورة وفى نفس الوقت النص صراحة على عدم سريان الاعفاءات الضريبية المذكورة على الأماكن المستغلة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات.

هذا وقد وافق السيد نائب رئيس الوزراء للشئون المالية والاقتصادية على الاعفاءات الضريبية على الوجه سالف الذكر مع سريان هذه الاعفاءات اعتبارا من أول يناير التالى لتاريخ العمل بهذا القانون.

رابعا- فى شأن العمل علي توفير المساكن:

مادة (١٢) :

تضمنت الغاء شرط الحصول على موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص باقامة المبانى وسائر أحكام الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وكذلك المادة (٢١) من ذات القانون وذلك بالنسبة لكل مستويات الاسكان عدا الفاخر. وذلك بقصد تيسير اجراءات صرف ترخيص البناء بالسرعة المطلوبة دون اختناقات أو معوقات.

مادة (١٣) :

رات اللجنة تعديلها بما يتمشى مع الحكم الذى أوردته فى المادة الأولى من المشروع والذى من مقتضاه الا يتجاوز ما يعرضه المالك للتمليك أو التأجير المفروش أو التأجير خارج نطاق الأجرة القانونية عن ثلث مساحة المبنى مع الحرص على ضرورة الالتزام بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى.

ويسرى هذا القيد ولو تعدد الملاك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم وبحد أدنى وحدة واحدة لكل مالك.

بالتالى يجوز للمالك وبعد استيفاء النسبة المقررة طبقا لهذه المادة، التصرف فى هذه النسبة كلها أو بعضها وفقا للقواعد العامة، وفى حالة بيع كامل العقار يلتزم المشترى بأحكام هذه المادة.

وغنى عن البيان أن عبارة «ولو كان مسجلا» الواردة فى هذه المادة لايقصد بها أى أثر رجعى لأن صدر هذه المادة يقضى بسريان حكمها من تاريخ العمل بهذا القانون.

مادة (١٤) :

أدخلت اللجنة تعديلا على نص المادة (١٤) بما يكفل لكل شركة من شركات القطاع العام أو مجموعة شركات متجاورة تمويل اقامة الوحدات السكنية اللازمة لاسكان العاملين بكل شركة عن طريق استخدام ثلثى نسبة الـ ١٥ ٪ المخصصة للخدمات من أرباح الشركات.

مادة (١٥) :

عدلت اللجنة نص المادة (١٥) من المشروع بما يحقق دور الدولة فى كفالة ودعم النشاط التعاونى الاسكانى وتوفير ما يلزم له من قروض ومواد البناء.

وكذا تقرير حق الأفراد عند تعلية واستكمال مبانيهم أو التوسع فيها كذا الراغبين فى الاستثمار فى مختلف مستويات الاسكان عدا الفاخر منها الحصول على القروض الميسرة التى تقدمها الدولة والهيئات العامة والجهاز المصرفى.

وقد حرصت اللجنة على أن يتم كل ذلك «وفقا للضوابط التى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان».

مادة (١٦) :

استحدثت اللجنة مادة جديدة إلى المشروع برقم (١٦)

أعطت فيها لمستأجرى المدارس والأقسام الداخلية لايواء الدارسين بها والمستشفيات وملحقاتها فى حالة تأجيرها لهم مفروشة - الحق فى الاستمرار فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط وبالأجرة المنصوص عليها فى العقد.

وغنى عن البيان أن اللجنة نهجت هذاالمنهج من منطلق أن المدارس والمستشفيات تقوم على تقديم خدمات عامة ومن ثم تكون أولى بالرعاية والدعم استمرارا لأداء رسالتها القومية.

مادة (١٧) :

نظرا لوجود وحدات سكنية كثيرة مؤجرة لغير المصريين غير المقيمين بالبلاد وغير مستغلة فقد تضمن هذا النص أن تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد.

وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون أجازت هذه المادة للمؤجر أن يطلب اخلاءها اذا ما انتهت اقامة المستأجر غير المصرى بالبلاد، وتثبت اقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الادارية المختصة.

وغنى عن البيان أن إعمال هذا النص سوف يترتب عليه توفير العديد من الوحدات السكنية غير المستغلة.

وقد رات اللجنة نقل المادة المذكورة برقم (١٧) ضمن المواد التى تستهدف توفير الوحدات السكنية واصلها مادة (٢٠).

خامسا : فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات الايجارية :

مادة (١٨) :

نظرا لحاجة المستأجر الماسة للاستمرار فى العين التى يشغلها خالية حتى ولو انتهت المدة المتفق عليه فى العقد، تضمنت قوانين الإيجارات المتعاقبة النص على الامتداد القانونى لعقود الايجار.

وقد أجازت هذه المـادة طلب اخلاء المـكان المؤجر لأسباب محددة على سبيل الحصر وهي:

(أ) الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والاخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وهو حكم جديد قصد منه جعل الحالات المذكورة من بين الحالات الموجبة للإخلاء.

(ب) عدم قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال (١٥) يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو باعلان على يد محضر ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية.

ولاينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة اعمالا للشرط الفاسخ الصريح اذا ما سدد المستأجر الأجرة المستحقة والمصاريف والأتعاب عند التنفيذ، ولحماية المستأجرين من صدور أحكام وتنفيذها فى غيبتهم اشترط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر.

وقد رأت اللجنة نقل عبارة «فاذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره عن سداد الأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم باخلائه أو بطرده بحسب الأحوال» إلى نهاية الفقرة حتى ينصرف أثرها سواء على القضايا التى يختص بها القضاء العادى أو القضاء المستعجل على حد سـواء.

(جـ) حالة اذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان أو أجره من الباطن بدون اذن كتابى صريح من المـالك للمستأجر الأصلى أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه.

(د) استعمال المـكان المؤجر بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو أغراض منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائى نهائى.

وزيادة فى الايضاح نص صراحة على عدم امتداد عقود الايجار المفروش امتدادا تلقائيـا.

مـادة (١٩) :

استحدثت اللجنة هـذه المـادة وهى التى تتضمن الاقتراح بمشروع قانون المقدم من السيد العضو الدكتور عبد المنعم خزبك المشار اليه فى صدر هذا التقرير، وبمقتضاه يحق للمالك فى حالة تغيير استعمال العين زيادة الأجرة القانونية للمبانى المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ حتى المبانى المنشأة أو التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ بنسب محددة حسب تاريخ اقامته وتتراوح هذه النسب بين ٢٠٠ ٪ فى أقصاها و ٥٠ ٪ فى أدناها.

وفى حالة التغيير الجزئى للاستعمال يستحق للمـالك نصف هذه النسـب.

وقـد روعى فى هذا النص تحقيق صالح المستأجر وفى نفس الوقت رعاية المـالك عن طريق الزيادة فى الأجرة. وتصحيحا للأوضاع فيما يخص الأماكن التى تغير استعمالها قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وتوحيد المعاملة للأماكن المؤجرة عموما سواء قبل أو بعد صدور القانون المشـار اليه وذلك دون حاجة إلى موافقة المـالك وبشرط ألا يترتب على التغيير الحاق ضرر بالمبنى أو شاغليه.

مـادة (٢٠) :

عدلت اللجنة هذه المـادة لتقرير حق المستأجر اذا ما أراد اخلاء العين المؤجرة أن يسترد من المـالك النفقات الفعلية مقابل ما استحدثه من تحسينات أو مقدار ما زاد فى قيمة العين أيهما أقل، وكذا حق المـالك فى أن يسترد ما دفعه من المستأجر الجديد.

مـادة (٢١) :

هـذا وان كـانت المـادة ٥٩٤ من القـانون المدنى أجازت للمـستأجـر بالشروط الواردة فيها بيع المتجر أو المصنع واستئثار المستأجر بثمن البيع دون المـالك مما أدى إلى نشوء منازعات قضائية تشهدها المحاكم فانه فى سبيل تحقيق التوازن فقد تضمنت المـادة(٢١) حق المـالك فى تقاضى نصف ثمن بيع المصنع أو المتجر أو مقابل التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى، وذلك فى الحالات الجائزة قانونا وبعد خصم قيمة المنقولات التى بالعين.

وأوجبت ذات المـادة على المستأجر قبل ابرام الاتفاق اعلان المـالك على يد محضـر بالثمن المعروض فاذا رغب فى الشراء أودع الثمن مخصوما منه نسبة الـ ٥٠ ٪ المشار اليهاخزانة المحكمة الجزئية ايداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الايجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الاعلان.

وقـد عدلت اللجنة هـذه المـادة لتتضـمن أنه بانقضاء هـذا الأجل يجوز للمـستأجر أن يبيع للغـير مع التزام المشـترى بأن يـؤدى للمـالك مباشرة نسـبة الـ ٥٠ ٪ المشـار اليهـا.

وعليه فقد روعى فى استحداث هذا الحكم تحقيق التوازن بين طرفى العلاقة اذ بحصول المـالك على ٥٠ ٪ من ثمن البيع يكون قد حصل على ما يمثله المكان المؤجر من عناصر البيع وفى نفس الوقت عدم الحاق الضـرر بالمستأجر.

مـادة (٢٢) :

وتضـمنت المـادة (٢٢) النص صراحة على حق المستأجر فى أن يؤجر شقة واحدة مفروشة فى المدينة بدون موافقة المـالك وما زاد على ذلك يجب موافقة المـالك على التأجير وبذلك يكون المشروع قد قضى على الجدل

القائم حول حق المستأجر فى التأجير المفروش وهل يستلزم الأمر موافقة المالك من عدمه.

كما أضافت اللجنة وصف «غير المتزوجين» إلى الأولاد القصر دفعا للمشاكل فى التطبيق اذ من الجائز شرعا الزواج قبل بلوغ سن الرشد فتصبح القاصر زوجا وتنضم بذلك إلى زوجها فى حساب مايجوز لهما تأجيره مفروشا وفقا لحكم المادة وبالتالى أصبح النص كما يلى:

«وفى جميع الأحوال يشترط الا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجه وأولاده القصر **غير المتزوجين** بتأجيره مفروشا بغير موفقة المالك على وحدة واحدة فى نفس المدينة».

كما أضافت اللجنة النص على أن يعتد بتحديد المدينة بأحكام قانون الحكم المحلى.

كما تضمن النص عدم سريان حكم هذه المادة على التأجير مفروشا فى المصايف والمشاتى.

ولايستفيد من أحكامها سوى المستأجرين المصريين لوحدات الأماكن الخالية.

مادة (٢٣):

استحدثت اللجنة هذه المادة لتنظيم اجراءات التبادل بين المستأجرين حيث نصت على أن ينتج التبادل أثره من تاريخ اخطار المالك به.

وفى نفس الوقت أجازت للمالك خلال ٣٠ يوما من تاريخ اخطاره أن يطلب من القضاء ابطال التبادل متى ثبت أنه تم بقصد التحايل للاضرار بحقوقه أو ثبت عدم التناسب الظاهر بين مستوى الوحدتين المتبادلتين.

ولتحقيق التوازن فى العلاقة الإيجارية قررت المادة حق المالك فى تقاضى

زيادة في الأجـرة تصل إلى ٥٠٪ طبقا لمـا تحدده اللائحة التنفيذية كـما قصرت التبادل على المستأجرين المصريين فقط.

مـادة (٢٤):

استمرار في النهج الذى سار عليه المشروع نحو تحقيق العدالة بين طرفى العلاقة الايجارية قررت المـادة (٢٤) اعطاء أولوية للمواطنين الذين يؤجرون أمـلاكهم للغير في تأجير الوحدات السكنية التى تقيمها الدولة والهيئات العامة وشركات القطاع العام في المدينة التى يؤجرون فيها وحدات العقار المملوك لهم.

فضلا عن ذلك ألزمت ذات المـادة المستأجر الذى يقيم مبنى مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات سكنية بأن يكون بالخيار بين أن يترك الوحدة السكنية التى يستأجرها للمالك أو أن يوفر له أو لأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية وحدة سكنية ملائمة بما لايجاوز مثلى أجرة الوحدة التى يستأجرها.

سادسا - في شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية:

المواد من (٢٥ - ٢٧):

درست اللجنة العقوبات الواردة في القانون المعمول به حاليا ورأت أنها وردت على خلاف طبيعة العلاقات الايجارية باعتبارها علاقات مدنية بطبيعتها وتتنافى مع التجريم لذلك نهجت هذه المواد النهج الذى يعود بهذه العلاقة إلى المسار الصحيح الذى يتمثل في الغاء العقوبات المقيدة للحرية على مخالفة أحكام قوانين الايجار.

ومن هذا المنطلق وافقت اللجنة على المواد من ٢٥ إلى ٢٧ بعد ادخال بعض التعديلات عليها بما يتفق والأحكام التى استحدثتها في المشروع والتعديلات التى ادخلتها على مواده وترقيمها.

مـادة (٢٨) :

رعاية للأنشطة المستعملة فى أغراض لاتدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية نصت المـادة (٢٨) من المشروع على معاملة الأماكن المؤجرة للأنشطة المذكورة معاملة المبانى المؤجرة لأغراض السكنى.

كما نصت على الا يستفيد من حكم هذه المـادة سوى المستأجرين المصـريين.

مـادة (٢٩) :

ونصـت المـادة (٢٩) من المشروع على أن تعـامل صناديق التـأمين الخاصة وصناديق الاسكان معاملة الجمعيات التعاونية لبناء المسـاكن بالنسبة لمـا تستثمره من أموالها فى مجال الاسكان عدا الاسكان الفاخر وذلك تشجيعا لهذه الصناديق على الاستثمار فى مجال الاسكان الاقتصادى والمتوسط.

مـادة (٣٠) :

نصت هذه المـادة على نشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، والعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

واللجنة اذ توافق على مشروع هذا القـانون، لترجو المجلس الموقر الموافقة عليه بالصيغة المعدلة.

رئيس اللجنـة المشتركة

مهندس/ محب رمزى استينو

١٩٨١/٦/١٨

مذكرة فى شأن مشروع

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

كشف التطبيق العملى للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (الحالى) عن قصور فى بعض أحكامه، لذلك فقد تضمن المشروع المعروض علاج هذا القصور، وفقا لما يلى:

أولا : الأحكام المتعلقة بقواعد واجراءات تحديد الأجرة وتحديد العائد الاستثمارى فى التمليك.

لم يتضمن القانون الحالى الأسس والضوابط التى يمكن للجان تحديد الأجرة اتباعها لتقدير التكاليف الفعلية للأرض والمبانى، بأن ترك ذلك لمحل تقدير اللجان، وغالبا ما يكون مدعاة لشطط فى التقدير ومحلا لشكاوى الجماهير، فضلا عن أن الزيادة فى أسعار عناصر التكلفة أدت إلى زيادة كبيرة فى القيمة الايجارية تفوق قدرات طالبى السكن من ذوى الدخل المحدود، علاوة على أن التمليك قد اتخذ وسيلة للتهرب من قواعد الايجار مما قلل بشكل ملموس من الاعداد المعروضة من الوحدات المعدة للتأجير.

ولعلاج ذلك نص المشروع على الآتى:

(مواد ١ ، ٢ ، ٣ ، ٤ ، ٥).

* تحديد العائد الاستثمارى العقارى بما لايجاوز ٧ ٪ من قيمة الأرض والمبانى مع الأخذ فى الاعتبار تعويض النقص فى العائد الاستثمارى للمبانى عن طريق الأحكام المتعددة التى أوردها المشروع فى هذا المجال.

* أسس تقدير المثل للأرض من واقع أسعار التعامل بالمدينة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات سواء من الأفراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة، وأسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المبانى من واقع تطورات مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة

لتنفيذ الأعمال، ويؤخذ بالتقديرات المبنية على هذه الأسس عند تحديد الأجرة.

* التقليل ما أمكن من أعباء لجان تحديد الأجرة والمحاكم، وذلك عن طريق جعل تحديد الأجرة معقودا للمالك على ضوء أسس التكاليف المشار اليها وبالتالى تكون العلاقة الايجارية اتفاقية بين طرفيها ابتداء دون اللجوء إلى اللجان أو المحاكم الا فى حالة عدم موافقة المستأجر على التحديد.

* تنظيم اقامة الوحدات السكنية بقصد التمليك عن طريق تحديد ربح صافى قدره ٢٠ ٪ من التكاليف الفعلية وعدم تجاوز ما يعرض للتمليك والتأجير المفروش على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى.

ثانيا - الاحكام المتعلقة بالاعفاءات الضريبية:

مادة (١١)

* بمقتضى القانون الحالى يعفى شاغلو المساكن من الضرائب الأصلية والاضافية اذا زاد متوسط الايجار الشهرى للغرفة الواحدة على خمسة جنيهات ولم يجاوز ثمانية جنيهات، ويعفى شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الاضافية اذا زاد متوسط الايجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على ثمانية جنيهات ولم يجاوز عشرة جنيهات.

* أدى التطبيق العملى إلى عدم وجود حالات ينطبق عليها الاعفاء الضريبى المشار اليه نظرا لارتفاع أثمان الأراضى وزيادة تكاليف مختلف عناصر المبانى، وأصبحت الضريبة العقارية تمثل عبئا ثقيلا على طبقة المستأجرين خاصة اذا علم أن عبء الضرائب العقارية يزيد فى بعض شرائحه عن نصف القيمة الايجارية.

* لذلك فقد تضمن المشروع نصا يقضى باعفاء المبانى السكنية عدا المستوى الفاخر من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية ولاتدخل ايرادات

هذه المساكن فى وعاء الضريبة العامة على الايراد، وعلى أن يصدر بتحديد مواصفات الاسكان الفاخر قرار من الوزير المختص بالاسكان -- وفى ذلك تعويض للمالك عن الخفض فى العائد الاستثمارى وفى نفس الوقت التخفيف من أعباء المستأجرين من ذوى الدخول المحدودة.

ثالثا - الاحكام المتعلقة بطلب اخلاء المكان المؤجر :

مادة (١٦)

* أكد المشروع النص على ادخال حالات الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط ولمقتضيات الترميم والصيانة ضمن الحالات التى يحوز بها للمؤجر طلب اخلاء المكان المؤجر، كما واجه المشروع حاله استغناء المستأجر نهائيا عن العين حتى لايصبح طلب الاخلاء جائزا لأسباب تافهة كما هو الوضع فى القانون السارى حاليا.

ومن بين أسباب طلب الاخلاء استعمال المستأجر أو سماحه باستعمال المكان بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائى.

رابعا - الاحكام المتعلقة بالتأجير المفروش:

مادة (١٩)

* ثار جدل كبير حول حق المستأجر فى التأجير المفروش فى ظل القانون المعمول به وهل تعتبر موافقة المالك على التأجير شرط أساسى أم لا.

لذلك فقد حسم المشروع هذا الجدل حيث قرر حق المستأجر وزوجه وأولاده القصر فى أن يؤجر وحدة واحدة مفروشة فى المدينة الواحدة وفقا للشروط والضوابط التى تتحدد لذلك، ولا يشترط فى هذه الحالة موافقة المالك، وفيما زاد عن ذلك يلزم موافقة المالك على التأجير.

خامسا - الاحكام المتعلقة بتقاضى مقدم ايجار:

(مـادة ٦)

* يمنع القانون المعمول به تقاضى أى مقدم ايجار.

* ونظرا لأنه قد تقوم بالمـالك ظروف تمنعه من اتمام المبنى بسبب قصور موارده فقد واجه المشروع هذه الظروف بأن أجاز للمـالك أن يتقاضى من المستأجر مقدم ايجار لايجاوز أجرة سنتين بشرط أن تكون قد تمت الأعمال الأساسية للبناء ولم يتبق الامرحلة التشطيب وأن يتم الاتفاق كتابة على مقدم الايجار وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة فى مدة لاتجاوز ضعف المـدة المدفوع عنها المقدم، وموعد اتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال.

وناط الوزير المختص بالاسكان تنظيم ذلك.

* توقع عقوبة النصب فى حالات المخالفة أو التقاعس دون مقتضى عن التسليم وامتداد المسئولية الجنائية إلى ممثل الشخص الاعتبارى.

سادساً : واجه المشروع بعض الحالات الجديدة التي لم يتعرض لها القانون الحالي والتي وجد انها اولي بالرعاية والتنظيم وذلك وفقا لما يلي:

تقرير زيادة فى أجرة المبانى غير السكنية التى خضعت لقوانين تخفيض الايجارات حتى عام ١٩٧٣، وتتمثل هذه الزيادة فى نسبة من القيمة الايجارية تتراوح بين ٣٠٪، ١٠٪ بحسب تاريخ انشاء المبنى وذلك لمدة عشر سنوات، وتأخذ هذه الزيادة حكم الأجرة وتؤدى فى مواعيد سدادها.

(مـادة ٧، ٨)

وفى مجال الترميم والصيانة يلاحظ أن الاجراءات المتعلقة بالترميم والصيانة فى القانون القائم مطولة اذ تبدأ بالمعاينة التى تجريها الجهة الادارية المختصة

بشئون التنظيم للعقار وتقرير ما يلزم في شأنه ويتضمن التقرير تحديد المدة التي يتم فيها التنفيذ، وتعرض التقارير على لجنة لدراستها واجراء ما يلزم من معاينات واصدار القرار اللازم في شأنها، ويعلن قرار اللجنة الى ذوى الشأن من الملاك والمستأجرين، الذين يكون لهم الطعن على القرارات الصادرة أمام المحكمة المختصة، ويأتي دور التنفيذ بعد صدور الحكم ويطلب اعتماد التكاليف من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ثم زيادة الأجرة بنسبة ٢٠٪ من التكاليف التي تعتمدها.

لذلك فقد نص المشروع على حق المالك في الالتجاء إلى القضاء المستعجل لتوزيع تكاليف الترميم والصيانة مناصفة بينه وبين المستأجرين في حالة عدم كفاية الزيادة المشار اليها لمواجهة أعمال الترميم والصيانة أو اذا كان المبنى لايحتوى على وحدات غير سكنية، وتوزيع أنصبة المستأجرين فيما بينهم واستهلاك ما تحمل به المستأجر من التكاليف من زيادة الأجرة بنسبة ٢٠٪ من هذه التكاليف - كما نص المشروع على تقديم قروض تعاونية ميسرة لترميم وصيانة المباني ويكون للقروض امتياز عام على أموال المدين تاليا للضرائب والرسوم.

(مادتان ٩، ١٠)

* تشجيع القطاع الخاص على القيام بدور فعال في مجال الاسكان باعطاء الراغبين في اقامة واستكمال وتعلية وتوسيع المباني من مختلف المستويات - عدا الفاخر - أولوية في الحصول على القروض الميسرة التي تقدمها الدولة والهيئات العامة والجهاز المصرفي بالاضافة إلى كفالة دعم النشاط التعاوني وتوفير ما يلزمه من قروض ومواد.

(مادة ١٥)

* النص على تخصيص ثلثا نسبة الـ ١٥٪ المخصصة للخدمات من أرباح

شركات القطاع العام لتمويل الوحدات اللازمة لاسكان العاملين بكل شركة، وأيلولة ما يفيض عن حاجة العاملين إلى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة.

(مـادة ١٤)

* تقرير حق المـالك فى تقاضى ٥٠٪ من ثمن بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكن بعد خصم قيمة ما فى العين من منقولات، وذلك مقابل ما تمثله الوحدة السكنية من عناصر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع مع اعطاء المـالك أولوية فى الحصول على الوحدة بعد سداد المقابل مخصوما منه نسبة الـ ٥٠٪ المشار اليها.

(مـادة ١٨)

* النص على انتهاء عقود الايجار للأجانب بانتهاء المـدة المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد، وتقرير حق المؤجر فى طلب اخلاء الوحدات المؤجرة حاليا بانتهاء اقامة المستأجر الأجنبى فى البلاد.

مـادة (٢٠) :

* نظرا لأن المنازعات المتعلقة بالعلاقة الايجارية هى منازعات مدنية بطبيعتها وقد ورد تجريمها استثناء من الأصل العام، لذلك وحرصا من المشروع على استمرار قيام العلاقة بين طرفيها على أساس من المودة والتعاون، فقد نص على الغاء العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى قوانين الايجارات وذلك فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل وذلك اكتفاء بمضاعفة الغرامة فضلا عن رد المبالغ الى من أداها. وعلى أن يكون الاعفاء من عقوبة خلو الرجل فى حالة أداء المبالغ المضاعفة.

مـادة (٢٢):

* رد المشروع العلاقة الايجارية إلى طبيعتها المدنية فى الوقت الذى حرص فيه على احترام القانون فى مجال هذه العلاقة، وذلك بالنص على بطلان كل شرط أو تعاقد مخالف، مع الحكم بالغرامات المقررة وحفظ حقوق أطراف هذه العلاقة واسترداد كافة ما يدفع بدون وجه حق واثبات ذلك بكل الطرق.

مـادة (٢٣):

سابعا - احكام اخرى متنوعة:

فيما تقدم أهم الأحكام التى انطوى عليها المشروع وتتضمن مواد المشروع علاوة عليها - نصوصا أخرى هامة هى:

* تبسيط اجراءات صرف تراخيص مبانى الاسكان، وذلك بالغاء الموافقة السابقة على الترخيص فيما عدا الاسكان الفاخر.

مـادة (١٢):

* لاتاحة أكبر فرصة للتأجير الخالى حظر المشروع عرض ما يزيد على ثلث مجموع وحدات المبنى للتمليك أو التأجير المفروش ولو تعدد الملاك ويقع باطلا ما يخالف ذلك.

مـادة (١٣):

* أعطى المشروع للمستأجر عند اخلاء العين الحق فى استرداد ما يكون قد أنفقه فى سبيل تحسينها وزيادة الانتفاع بها، وحتى لايتمسك بها دون مبرر طالما أنه سيسترد كامل حقوقه.

مـادة (١٧) :

* اعطاء أولوية فى توزيع وحدات الدولة لتغطية احتياجات من يقومون بتأجير أملاكهم حتى لايعملون على اخلاء المستأجرين الذين استقروا لديهم.

مـادة (٢١) :

معاملة المبانى التى تمارس فيها أنشطة اجتماعية أو دينية أو ثقافية معاملة مبانى الاسكان.

مـادة (٢٤) :

* معاملة صناديق التأمين نفس معاملة الجمعيات وذلك بالنسبة لما تستثمره هذه الصناديق فى مجال الاسكان لحفزها على الاسهام فى حل مشكلة الاسكان.

مـادة (٢٥) :

ويتشرف وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضى بعرض مشروع القانون المرافق بعد مراجعته بقسم التشريع بمجلس الدولة بجلسته المعقودة ١٩٨٠/١٠/٧ .

برجاء - فى حالة الموافقة - التفضل باحالته إلى مجلس الشعب.

وزير التعمير والدولة

للاسكان واستصلاح الأراضى

(مهندس حسب الله الكفراوى)

قرار وزير الاسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨
باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر[1]

وزير الاسكان والتعمير :

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ باصدار قانون الإدارة المحلية.

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٧ بتقسيم جمهورية مصر العربية إلى أقاليم اقتصادية وانشاء هيئات التخطيط الاقليمى.

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

قــــرر

(المــادة الأولى)

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المرفقة بهذا القرار.

(المــادة الثــانيــة)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.

(تحريرا فى ٢١ صفر سنة ١٣٩٨ (٣٠ يناير ١٩٧٨).

مهندس/ حسب الله محمد الكفراوى

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٦١ فى ١٩٧٨/٣/١٤.

اللائحـــة التنفيــذيــة
لقانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة
بين المؤجر والمستأجر

البـاب الأول
المساكن التى تشغل بتصاريح اشغـال مؤقتة

مــادة ١ - حالات الطوارىء والضرورة المنصوص عليها فى البند(ب) من المــادة (٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه هى:

١ - الكـوارث الطبيعية.

٢ - الحـــــروب.

٣ - انهيارات المبانى.

٤ - الحــــرائق.

٥ - اخــلاء المساكن أو تغيير محل اقامة السكان طبقا للقوانين واللوائح بسبب الضرورات الملجئة للأمن العام أو حماية الصحة العامة.

٦ - اخـلاء المساكن أو تغيير محل اقامة السكان طبقا للقوانين واللوائح أو الاخلاء فى الحالات التى تقتضيها الضرورة لتلافى الأخطار المترتبة على تنفيذ المشروعات العامـة والتى تحدد بالاتفاق بين وزير الاسكان والتعمير والوزير المختص.

مــادة ٢ - تصـدر تصاريح الاشغال المؤقت فى الحالات المنصوص عليها فى المــادة السابقة. امـا بذات المدينة أو القرية التى يقيم السكان فيهـا، أو بمدينة أو قرية أخرى بنفس المحافظة أو بمحافظة أخرى.

ويراعى فى اصدار تصاريح الإشغال المؤقت حجم الأسرة المنقولة وقدرتها المالية مع تحديد مقابل الانتفاع المؤقت بما لايزيد عن الأجرة القانونية للمسكن الذى يصرح باشغاله.

ولا تصدر هذه التصاريح الا بالنسبة للمساكن المملوكة للدولة أو وحدات الإدارة المحلية أو القطاع العام.

وتخلى المساكن التى يتم شغلها بمجرد زوال السبب الذى صدر بناء عليه التصريح بالاشغال المؤقت، ويصدر بالاخلاء قرار من السلطة التى أصدرت قرار الاشغال المؤقت، ويجب أن يتضمن هذا القرار الميعاد المحدد الذى ينفذ فيه الاخلاء.

مادة ٣ [(١)]- يكون تبادل الوحدات السكنية بالتطبيق لأحكام الفقرة الأخيرة من المادة (٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه فى الحالات الآتية:

اولا: بعد موقع العمل الأصلى لكل من المستأجرين راغبى التبادل عن محل اقامته على نحو يترتب عليه اذا ما تم التبادل بينهما توفير الوقت والتخفيف من استعمال وسائل المواصلات.

ثانيا: مقتضيات الحالة الصحية لأى من المستأجرين راغبى التبادل أو كليهما اذا كانت تستلزم انتقاله إلى مسكن آخر أكثر ملاءمة لظروفه الصحية.

ولا تثبت هذه الحالة الا بتقرير قاطع من اثنين من الأطباء المتخصصين يتضمن بيانا تفصيليا بالحالة الصحية للمستأجر وما تقتضيه من تغيير لمسكنه بسببها.

ثالثا: تغير الظروف الاجتماعية للمستأجرين الراغبين فى التبادل أو لاحدهما مثل تغيير حجم الأسرة بما يترتب عليه من ضيق أو اتساع فى المسكن الذى يشغله.

---

(١) قضت المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ٧١ لسنة ١٩ قضائية «دستورية» بجلسة ١٩٩٧/١٠/٤ بسقوط المواد من (٣-٧)- الحكم منشور ببند (٣٤٢).

ويكون التبادل فى الحالة المبينة فى أولا فيما بين مدن كل أقليم من الأقاليم الصادر بها قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٧ .

ويكون التبادل فى الحالتين المذكورتين فى ثانيا وثالثا فى عواصم المحافظات وغيرها من البلاد التى تسرى فيها أحكام الباب الأول من القانون المشار اليه سواء فى عقار واحد أو بين عقار وآخر داخل البلد الواحد.

مـــادة ٤ - يشترط فى جميع الأحوال لاجراء التبادل وفاء كل من المستأجرين الراغبين فى التبادل بجميع التزاماته المالية الناشئة عن عقد الايجار قبل البدء فى اجراءات التبادل.

وفيما عدا التبادل بسبب مقتضيات الحالة الصحية المبينة فى البند (ثانيا) من المادة(٣) يشترط أن يكون قد انقضى على اقامة كل من المستأجرين فى مسكنه سنة كاملة على الأقل سابقة على البدء فى تلك الاجراءات.

ويبقى المستأجران ضامنين متضامنين كل منهما للآخر فى جميع الالتزامات المالية الناشئة عن عقد الايجار فى مواجهة الملاك لمدة سنتين من تاريخ اتمام التبادل.

مـــادة ٥ - يحرر المستأجران راغبا التبادل (٥) نسخ من النموذج الخاص بذلك والمرافق بهذه اللائحة، ويخطر المستأجران كلا من ملاك العقارين المراد التبادل فيهما بنسخة من هذا النموذج موقع عليها منهما ومرفق بها المستندات الدالة على صحة ما يتضمنه من بيانات وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، وعلى كل من الملاك خلال ثلاثين يوما من تاريخ اخطاره برغبة المستأجرين ابلاغهما بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول برأيه فى طلباتهم، ويعتبر انقضاء هذه المدة دون رد من المالك بمثابة رفض منه للتبادل.

مـــادة ٦ - يتنازل كل من المستأجرين راغبى التبادل عن عقد الايجار

الخاص به للمستأجر الآخر وذلك بعد رضاء الملاك أو صدور حكم من القضاء بالتبادل ويخطر كل منهما الملاك بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ويلتزم كل من الملاك خلال خمسة أيام من تاريخ اخطاره بهذا التنازل بتسليم عقد ايجار محرر منه للمستأجر الذى تم التنازل اليه بذات شروط عقد المستأجر المتنازل.

مادة ٧ - فى حالة توافر الشروط اللازمة للتبادل ورفض بعض الملاك أو كلهم صراحة أو ضمنا لاجرائه - يقوم الحكم الصادر لصالح المستأجرين مقام العقد اللازم لاثبات التبادل طبقا لأحكام المادة السابقة.

الباب الثانى[1]

المساكن التى يتراخى ملاكها عمداً عن اعدادها للاستغلال

مادة ٨ - فى حالة ثبوت تراخى المالك عمداً عن اعداد المبنى للاستغلال وانقضاء المهلة المحددة له على الوجه المبين بالقانون تدعو مديرية الاسكان والتعمير المالك المتراخى لحصر الأعمال الناقصة واللازمة لاعداد المبنى للاستغلال بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول قبل الموعد المحدد لذلك بخمسة عشر يوماً على الأقل ويجب أن يتضمن هذا الاخطار السند المتضمن اثبات التراخى العمدى والمكان الذى سوف يجرى فيه الحصر بحضوره.

مادة ٩ - يجب أن يتضمن محضر الحصر بياناً دقيقاً بالأعمال الناقصة فى ضوء المواصفات والشروط الصادر على أساسها الترخيص ببناء المبنى وما قد يوجد من تشوينات بالموقع ونوعياتها وكمياتها تفصيلياً وما قد يكون قد أبداه أو قدمه المالك من ملاحظات أو ايضاحات أو اعتراضات، ويوقع المحضر مندوب مديرية الاسكان والتعمير مع المالك فى حالة حضوره اجراء الحصر.

---

(١) ألغى هذا الباب بمقتضى القرار الوزارى رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٣ التى أتى بأحكام جديدة (القرار منشور بالكتاب).

ويجوز للمديرية اجراء الحصر في موعده المحدد في غياب المالك بعد التحقق من اخطاره وعدم حضوره واثبات ذلك في محضر الحصر على أن يوقع على المحضر مع مدير المديرية في هذه الحالة من يكون موجوداً في موقع المبنى من مندوبي المالك أو العاملين لديه أو المجاورين له، ويكون هذا المحضر ملزماً للمالك رغم غيابه على أن يخطر بصورة منه بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول خلال ثلاثة أيام من تحريره.

مادة ١٠ - تطرح مديرية الاسكان والتعمير الأعمال الناقصة الثابتة في محضر الحصر في مناقصة عامة محدودة بين شركات القطاع العام المختصة والأشخاص المعنوية الخاصة التي تقوم بهذه الأعمال - للحصول على أنسب الأسعار والشروط التي يتم بها تنفيذ هذه الأعمال في الموعد المناسب لسرعة انهاء المبنى، ويجوز أن يتقدم في هذه المناقصة مستأجرو العقار كل بالنسبة للأعمال المتعلقة بالوحدة التي يستأجرها.

ويجب أن يتم اعتماد رسو العطاء بقرار من المحافظ المختص.

مادة ١١ - تسلم مديرية الاسكان والتعمير الموقع بحالته إلى مندوب الجهة التي رسا عليها العطاء أو الراسي عليه من المستأجرين بعد صدور قرار المحافظ المشار إليه في المادة السابقة بموجب محضر تسليم يوقعه مدير الاسكان والتعمير مع المندوب المذكور أو من رسا عليه العطاء من المستأجرين، وتشرف المديرية على تنفيذ الراسي عليه العطاء للأعمال الناقصة وفقاً للمواصفات والشروط التي تم رسو المناقصة على أساسها وتعتمد المديرية صرف المبالغ المستحقة للراسي عليه العطاء طبقاً لشروط المناقصة وتحدد ما يضاف إلى هذه المبالغ من مصاريف ادارية وتخطر بها المالك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

وتتولى المحافظة صرف مواد البناء التي تكون لازمة للأعمال الناقصة وبالاسعار الرسمية.

مادة ١٢ - يتم تأجير وحدات المبنى غير المؤجرة بعد استكماله بمعرفة الجهة التى تولت استكمال اعداده للاستغلال طبقاً لقواعد الأولوية التى يصدر بها قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلى المختص وتحت اشراف مديرية الاسكان والتعمير وبحضور المالك لعملية التأجير بناء على اخطار سابق بالموعد المحدد لذلك ترسله المديرية إليه بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول قبل هذا الموعد بأسبوع على الأقل، فاذا لم يحضر المالك فى الموعد جاز اتمام التأجير فى غيابه، ويجب على المديرية اخطار المالك بنسخة من عقود التأجير- التى تجرى فى غيابه - للمبنى بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

الباب الثالث

مواد البناء للمبانى من المستوى الفاخر

مادة ١٣ - على الجهات التى تتولى بيع مواد البناء المنتجة محلياً والمقدرة كمياتها مع تراخيص البناء الصادرة لمبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر - أن تبيع هذه المواد إلى المرخص لهم بالأسعار العالمية السائدة وقت البيع وتحدد على أساس سعر البيع العالمى مضافاً إليه ما يعادل الضرائب والرسوم الجمركية بافتراض استيرادها من الخارج مع اخطار مديرية الاسكان والتعمير المختصة بما تم بيعه من هذه المواد والمبالغ المحصلة عنها والبيانات المتعلقة بالصفقة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ البيع.

الباب الرابع

تقدير وتحديد الاجرة

مادة ١٤ - تقدم البيانات التى يجب على طالب البناء ارفاقها بطلب الترخيص، والمشار إليها بالمادتين (١٠)، (٦٩) من القانون المشار إليه على النموذج المرفق بهذه اللائحة.

مادة ١٥ - يكون اخطار الملاك أو المستأجرين للجنة تحديد الأجرة بالتطبيق لأحكام المادة (١٣) من القانون المشار إليه، بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، أو بطريق الايداع فى سكرتيرية اللجنة مقابل ايصال.

ويجب أن يرفق المالك بالاخطار المقدم منه البيانات والمستندات الدالة على قيمة الأرض والتكاليف الفعلية للمبانى، والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق، مثل دفتر الشروط والمواصفات وجداول الكميات وفئات الأسعار لجميع الأعمال، وعقد المقاولة، وبيان بالمساحات الفعلية المبنية ومتوسط تكاليف المتر المسطح فى كل دور، وكذا بيان بأسماء مستأجرى الوحدات التى يشملها العقار فى تاريخ تقديم الاخطار.

وعلى المالك أن يخطر اللجنة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أولاً بأول بأى تغيير يطرأ على أسماء المستأجرين واسم أى مستأجر لأية وحدة أخرى بعد تقديم الاخطار، وذلك حتى تاريخ ابلاغه بقرار اللجنة.

مادة ١٦ - يصدر المحافظ المختص قراراً بتشكيل اللجان المختصة بتحديد الأجرة فى نطاق المحافظة طبقاً للمادة (١٢) من القانون المشار إليه ويجب أن يتضمن القرار تحديد مقار هذه اللجان ومواعيد انعقادها مرة على الأقل أسبوعياً وندب العاملين اللازمين للقيام بالأعمال الادارية والكتابية فيها.

وتتولى اللجنة المختصة تحديد الأجرة طبقاً للقواعد والأسس التى نص عليها القانون المشار إليه وذلك بعد المعاينة والاطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادرة على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء وترخيص المبانى.

وللجنة تكليف المالك باستيفاء المستندات اللازمة لأداء مهمتها بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، ويجب على المالك موافاتها بالمستندات المطلوبة خلال أسبوعين من تاريخ ابلاغه ويجوز للجنة مد هذه المهلة إذا قدم

المالك عذراً مقبولاً، ويكون لها بعد انقضاء هذه المدد أن تستمر فى عملية التحديد.

مادة ١٧ – تحدد اللجنة للمالك مدة لاستكمال الأعمال والتشطيبات الواردة بالترخيص والتى لم يتم استكمال المالك لها وتبلغه ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ويجوز للجنة مد هذه المدة إذا قدم المالك عذراً مقبولاً، فاذا انقضت هذه المدد دون أن يقوم المالك بالاستكمال وجب على اللجنة اجراء معاينة لتحديد التكاليف الفعلية وعلى اللجنة أن تصدر قرارها بتحديد الأجرة على هذا الأساس خلال ثلاثين يوماً من تاريخ اجراء هذه المعاينة.

وعلى اللجنة أن تقدر على حدة قيمة المصاعد وخزانات المياه وأجهزة التبريد والتدفئة والتسخين والمداخل وما شابهها على أن تضيف ما تقدره مقابل الانتفاع بها للأجرة السابق لها تحديدها.

مادة ١٨ – تدون اجراءات اللجنة ومناقشاتها فى محضر يوقع من رئيسها ومن حضرها من أعضائها وسكرتيرها.

مادة ١٩ – يجب على اللجنة أن تصدر قرارها بتحديد الأجرة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استكمال المالك المستندات اللازمة أو من تاريخ انقضاء المهلة المحددة له لاستيفائها.

ويجب أن يتضمن قرار اللجنة بتحديد الأجرة الأسس الفنية والحسابية التى استندت عليها وبصفة خاصة تقديراتها لقيمة الأرض والأساسات والمرافق والمبانى وكافة عناصر التكلفة التى تم على أساسها تحديدها للأجرة، كما يجب أن يتضمن القرار توزيع الأجرة على وحدات البناء وذلك بمراعاة نسب مساحة كل وحدة للمساحة الكلية للمبنى وظروفها وصقعها والغرض

من استعمالها، وكذلك ما يخص كل وحدة منها طبقاً للقانون من الضرائب العقارية والرسوم.

مادة ٢٠ - يحرر قرار اللجنة بتحديد الأجرة على النموذج المرفق بهذه اللائحة، وتبلغ سكرتارية اللجنة قرارها خلال سبعة أيام من تاريخ صدوره إلى كل من المالك والمستأجر المسجلة محال اقامتهم لديها وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

ويبلغ رئيس اللجنة إلى الجهة القائمة على ربط وتحصيل الضريبة على العقارات المبنية بصورة من قراراتها بتحديد الأجرة وتعلق صورة هذه القرارات لمدة ثلاثين يوماً في لوحة تعد لذلك بمقر انعقاد اللجنة.

ولكل ذى مصلحة الاطلاع فى مقر اللجنة على قرارها وعناصر التقدير التى قام عليها ويجوز لسكرتارية اللجنة بموافقة رئيسها تسليم صورة رسمية من هذا القرار بعد أداء الرسم المستحق.

مادة ٢١ - ينشأ بمقر كل لجنة من لجان تحديد الأجرة سجل خاص تقيد به المبانى الخاضعة لتحديد الأجرة وتفرد لكل مبنى صحيفة أو أكثر يثبت بها اسم المالك وموقع المبنى والوحدات المكونة له والبيانات المتعلقة بما يطرأ عليه من تعديلات أو اضافات فى المشتملات أو الأجرة كما يثبت فى هذا السجل قرار اللجنة بتحديد الأجرة وتوزيعها على الوحدات والأحكام النهائية الصادرة فى الطعن على قراراتها ان وجدت.

مادة ٢٢ - يجوز أن يشكل بقرار من المحافظ المختص لجنة أو أكثر تضم بعض ذوى الخبرة لاعداد تقارير استشارية بناء على الدراسات التى تجريها فى نطاق المحافظة عن:

(أ) ثمن المثل للأراضى فى عام ١٩٧٤ من واقع أسعار التعامل بالمدينة أو الحى أو المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الأفراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة.

(ب) أسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المبانى من واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال.

وتسترشد اللجان المختصة بتحديد الأجرة فى نطاق المحافظة فى تحديدها لعناصر تقدير الأجرة بالتقارير المذكورة.

الباب الخامس

ايجار الأماكن المفروشة

مادة ٢٣ - تختص الوحدة المحلية للمحافظة أو المدينة أو القرية الكائن فى دائرتها العقار بتلقى اخطارات قيد الأماكن المفروشة وتختص بذلك الوحدة المحلية للحى فى المحافظات والمدن المقسمة إلى أحياء.

ويحدد رئيس الوحدة المحلية المختصة مقر العاملين المكلفين بقيد عقود الايجار المفرش طبقاً لأحكام المادتين (٣٩)، (٤٠) من القانون المشار إليه ومسئوليات وواجبات كل منهم ويعلن ذلك فى لوحة الاعلانات بمقر الوحدة المحلية.

وعلى مؤجرى الأماكن المفروشة أن يبادروا إلى طلب قيد عقود الايجار المفروش لدى هذه الوحدة خلال ثلاثة أيام من تاريخ العمل بهذا القرار أو من تاريخ تأجير أو شغل المكان أيهما أقرب.

مادة ٢٤ - يقدم طلب القيد على النموذج المرفق بهذه اللائحة ويجب أن يتضمن اقراراً بأن التأجير مطابق لأحكام المادتين (٣٩)، (٤٠) من القانون على مسئولية الطالب الشخصية.

مادة ٢٥ - تتولى الوحدة المحلية المختصة قيد الطلبات فور تقديمها فى سجلات يتسلسل القيد فيها بأرقام متتالية ويجب أن يتضمن هذا السجل اسم المؤجر والمستأجر وجنسيته ورقم بطاقته الشخصية أو العائلية ومحل اقامته ومدة الايجار والغرض منه وبدايته ونهايته وقيمة الأجرة ويختم العقد الذى يتم قيده بالسجل بخاتم شعار الجمهورية الخاص بالوحدة المحلية بعد اثبات رقم وتاريخ قيده.

مادة ٢٦ - تتولى الوحدة المحلية المختصة اخطار مصلحة الضرائب فى الأسبوع الأول من كل شهر بما يتجمع لديها من بيانات فى السجل المشار إليه فى المادة السابقة خلال الشهر السابق.

الباب السادس

هدم المبانى غير السكنية لاعادة بنائها

مادة ٢٧ - تتبع أحكام المواد (٨ - ١٢) من هذه اللائحة عند ثبوت عدم الشروع فى البناء، أو تعمد عدم اتمام البناء الجديد فى الوقت المحدد لذلك، فى حالة تكليف المحافظ المختص احدى الجهات القيام بالبناء أو تكملته على حساب المالك طبقاً للأحكام المنصوص عليها فى المادة (٥٣) من القانون المشار إليه.

مادة ٢٨ - على المالك فضلاً عن اخطار المستأجرين لوحدات العقار المهدوم طبقاً لأحكام المادة (٥٤) من القانون المشار إليه أن يخطر مديرية الاسكان والتعمير الكائن بدائرتها العقار ورئيس المجلس الشعبى المحلى باتمام اعادة البناء بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، ويصدر رئيس المجلس الشعبى المحلى المختص قراراً بتشكيل لجنة برئاسته أو برئاسة من يختاره المجلس الشعبى المحلى من أعضائه وعضوية أربعة منهم للنظر فى ابرام عقود شغل الأماكن الجديدة للمستأجرين الذين أبدوا رغبتهم فى ذلك طبقاً للمادة (٥٤) من القانون المذكور.

ويتم شغل وحدات العقار الجديد بهؤلاء المستأجرين على أساس الأسبقية فى ابرام عقود ايجار وحدات العقار المهدومة المماثلة للوحدات الجديدة، وذلك إذا تم اعداد الوحدات الجديدة على دفعات - وتكون الأولوية فى شغل الوحدات الجديدة إذا تم اعدادها دفعة واحدة على أساس ما يتم الاتفاق عليه بين مالك المبنى ومستأجرى الوحدات المهدومة، فان تعذر الاتفاق تجرى قرعة بين كل من مجموعة مستأجرى المحال ومجموعة مستأجرى الوحدات السكنية.

وفى جميع الأحوال تحرر عقود الايجار للمستأجرين طبقاً للقواعد السابقة بمعرفة المالك بحضور اللجنة ويثبت فى محضر أعمالها ما تتخذه من اجراءات وما يصدر عنها من قرارات فى هذا الشأن.

الباب السابع

المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

مادة ٢٩ - يعتبر من أعمال الترميم والصيانة تطبيقاً للمادة (٥٥) من القانون المشار إليه الأعمال الآتية:

١ - تدعيم وترميم الأساسات المعيبة.

٢ - ترميم الشروخ بمبانى الحوائط وتنكيس الأجزاء المتآكلة أو المتفككة منهـــا.

٣ - تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى.

٤ - تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الميل أو التشريخ أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات أو الكوابيل الحاملة لها.

٥ - اصلاح وترميم التلف فى أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ

الذى يؤدى إلى تسرب المياه للحوائط أو لأجزاء المبنى وبصفة خاصة الأساسات.

٦ - اصلاح وترميم التالف من الأرضيات إذا كان هذا التلف من شأنه التأثير على سلامة البناء أو تعريض سكان الأدوار السفلى كلها أو بعضها للخطر.

٧ - استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهياكل الحاملة لها.

٨ - اصلاح أو استبدال التالف من الأعمال والتركيبات الكهربائية التى قد تؤدى إلى حوادث حريق أو إلى تعريض الأرواح للخطر.

٩ - اصلاح وترميم خزانات وطلمبات المياه والأعمال والتركيبات الصحية للمياه والصرف - سواء منها المكشوفة أو المدفونة - واستبدال الأجهزة والأدوات والأجزاء التالفة بها.

١٠ - أعمال البياض والدهانات التى تستلزمها اعادة الحالة إلى ما كانت عليه فى الأجزاء التى تناولها الترميم أو الصيانة.

مادة ٣٠ - تشكل اللجان المنصوص عليها فى المادة (٥٧) من القانون المشار إليه بقرار من المحافظ المختص برئاسة المهندس رئيس جهاز التنظيم بالوحدة المحلية المختصة وعضوية اثنين من ذوى الخبرة من المهندسيين المدنيين أو المعماريين المقيدين بنقابة المهندسين يختارهما المحافظ ويتضمن القرار ندب من يقوم بالأعمال الكتابية والادارية باللجنة.

وتعد سكرتارية اللجنة سجلاً خاصاً يدون فيه ملخص التقارير التى تقدم إليها ونتيجة الفحص والمعاينة التى تجريها والاجراءات الأخرى التى تتخذها والقرارات التى تصدر عنها والاجراءات التى تتخذ لاعلانها لذوى الشأن والاجراءات الخاصة بتنفيذها سواء بمعرفتها أو بمعرفة الجهة الادارية المختصة.

مادة ٣١ - تقدم الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم إلى اللجنة المشار إليها فى المادة السابقة تقريراً بنتيجة المعاينة التى اجرتها على المنشآت الخاضعة لأحكام الفصل الثانى من الباب الثانى من القانون المشار إليه على النموذج المرفق بهذه اللائحة خلال سبعة أيام من تاريخ المعاينة ما لم تستوجب حالة المبنى تقديمه فى مدة تقل عن ذلك.

ويجب أن يتضمن التقرير وصف المبنى وموقعه واسم المالك وأسماء السكان وعددهم وفئاتهم كما يتضمن بيان ووصف الأجزاء المعيبة بالمبنى وما تقترحه الجهة المذكورة للمحافظة على الأرواح أو الأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة اللازمة لجعله صالحاً للغرض المخصص من أجله مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المقترحة وبيان ما إذا كانت تستوجب اخلاء المبنى مؤقتاً كلياً أو جزئياً.

مادة ٣٢ - تعقد اللجنة فور وصول التقرير المنصوص عليه فى المادة السابقة إليها اجتماعاً لفحصه وعليها أن تقوم على وجه السرعة بالمعاينات والفحوص اللازمة للبت فيه وتصدر اللجنة قرارها بالموافقة على ما جاء بالتقرير أو برفضه أو بتعديله مسبباً، وتعلن اللجنة قرارها إلى ذوى الشأن محرراً على النموذج المرفق بهذه اللائحة طبقاً للأحكام المقررة فى المادة (٥٨) من القانون المشار إليه.

مادة ٣٣ - يخطر المالك الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بموعد البدء فى تنفيذ أعمال الترميم والصيانة وذلك قبل الشروع فى ذلك بوقت كاف لتقوم هذه الجهة بمتابعة التنفيذ، وعليه انجاز أعمال الترميم والصيانة خلال المدة المحددة لذلك.

وعلى كل من المالك والمستأجر فور اتمام أعمال الترميم والصيانة اخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالانتهاء من أعمال الترميم وطلب اعتماد التكاليف مرفقاً به المستندات المؤيدة للطلب.

وعلى الجهة المذكورة أن تبت فى الطلب خلال عشرين يوماً من تاريخ وصوله وتخطر كلا من المالك والمستأجر بقرارها وتتم الاخطارات المنصوص عليها فى هذه المادة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

الباب الثامن

استثمارات ومواد البناء للمبانى التى تقام للتمليك

مادة ٣٤ - تكون أولوية توزيع الاستثمارات المقررة بالمادة (٦٨) من القانون المشار إليه للمبانى أو أجزائها التى تقيمها الشركات الخاصة والأفراد بقصد التمليك على أساس أسبقية تقديم طلب الموافقة وترخيص البناء إلى الجهة المختصة.

وتقيد هذه الطلبات فى سجل خاص بأرقام مسلسلة حسب تاريخ تقديمها ويسلم إلى الطالب شهادة مختومة بخاتم شعار الجمهورية الخاص بتلك الجهة تتضمن تاريخ وساعة قيد الطلب فى السجل المذكور.

مادة ٣٥ - تسرى أحكام المادة (١٣) من هذه اللائحة بالنسبة إلى بيع مواد البناء المنتجة محلياً للمرخص لهم فى اقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التمليك.

قـــرار
وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الاراضى
رقم ١٠٧ لسنة ١٩٨٣
بتعديل بعض احكام القرار رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ باصدار
اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧(١)

وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الاراضى:

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر؛

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ باصدار قانون الإدارة المحلية؛

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى قرار وزير الاسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ؛

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر؛

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الاقراض الميسر لأغراض الاسكان الشعبى؛

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة؛

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٨٣ فى ١٩٨٣/٤/٦ .

قــــرر

مادة ١ - يجوز لمستأجرى وملاك الوحدات السكنية التى تأخر استكمالها أو تشطيبها عن الموعد المحدد أو المناسب أن يخطروا الوحدة المحلية المختصة كتابة سواء عن طريق التسليم باليد بمقر الوحدة أو عن طريق خطاب مسجل بعلم الوصول.

ويجب أن يتضمن الاخطار البيانات الكاملة عن المبنى وموقعه واسم المالك ورقم ترخيص البناء وتاريخ صدوره.

مادة ٢ - على الوحدة المحلية المختصة أن تعد السجلات اللازمة لقيد الاخطارات وأن تعطى مقدم الاخطار ايصالاً برقم وتاريخ تقديمه إذا تم عن طريق التسليم باليد وأن تخطره على عنوانه الموضح بالاخطار برقم وتاريخ قيد الاخطار.

مادة ٣ - تتولى الوحدة المحلية المختصة معاينة المبنى واعداد تقرير شامل عنه يتضمن تفاصيل الأعمال الناقصة وفقاً للنموذج المرافق.

كما تقوم باستدعاء المالك وسؤاله عن أسباب عدم استكمال المبنى وأن تضمن التقرير وجهة نظرها فيما أبداه المالك من أسباب والمدة التى تراها مناسبة لاستكمال المبنى.

مادة ٤ - يعرض تقرير الوحدة المحلية على المحافظ، وذلك للنظر فى اعتماد وتحديد المهلة التى تمنح للمالك لاستكمال الأعمال الناقصة خلالها، ويخطر المالك بصورة التقرير بعد اعتماده بكتاب مسجل ليقوم بالتنفيذ كما تخطر الجهة المختصة بشئون التنظيم بصورة التقرير لتتولى مراقبة التنفيذ.

ويجوز للمالك الحصول على قرض ميسر من الهيئة العامة البناء والاسكان أو بنك التعمير والاسكان، وذلك لمواجهة تكاليف استكمال المبنى.

مادة ٥ - بانقضاء المهلة المنصوص عليها فى المادة السابقة تدعو الوحدة المحلية المالك لحصر الأعمال الناقصة واللازمة لاعداد المبنى للاستغلال بكتاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول قبل الموعد الذى تحدده لذلك بخمسة عشر يوماً على الأقل.

مادة ٦ - يجب أن يتضمن محضر الحصر بياناً دقيقاً بالأعمال الناقصة فى ضوء المواصفات والشروط الصادر على أساسها ترخيص البناء وما قد يوجد من تشوينات بالموقع ونوعياتها وكمياتها تفصيلاً وما قد يكون قد أبداه أو قدمه المالك من ملاحظات أو ايضاحات أو اعتراضات ويوقع المحضر مندوب الوحدة المحلية والمالك أو مندوبه حالة حضوره اجراء الحصر.

وفى حالة امتناع المالك أو مندوبه عن التوقيع يثبت ذلك فى المحضر.

مادة ٧ - تقوم الوحدة المحلية باستدعاء مستأجرى وحدات المبنى أو مشتريها ولو بعقود عرفية وتدعوهم إلى تكوين رابطة بينهم وانتخاب من يمثلهم.

وتعهد الوحدة المحلية إلى الرابطة استكمال المبنى على حساب المالك واستيفاء التكاليف خصماً من أجرة المبنى.

ويجوز للرابطة المذكورة الاستفادة من القروض الميسرة المتاحة لدى الوحدة المحلية بضمان حق الامتياز المقرر بالقانون لمن يقوم باستكمال المبنى

واذا اشتمل المبنى على وحدات غير مؤجرة تتولى الوحدة المحلية تأجيرها، وفقاً للقواعد والأولويات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص.

مادة ٨ - يلغى الباب الثانى من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادر بها القرار الوزارى رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨.

مادة ٩ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.

صدر فى ٩ جمادى الأولى سنة ١٤٠٣ (٢٢ فبراير سنة ١٩٨٣)

مهندس/ حسب الله محمد الكفراوى

(نموذج القرار ١٠٧)

نموذج تقرير

عن الوحدات السكنية التى تأخر استكمالها أو تشطيبها عن الموعد المحدد:

المخابرة:

١ - اسم مقدم الاخطار: ....

٢ - صفة مقدم الاخطار: ....

مالك رئيسى (١)

مالك فرعى (٢)

مستأجر (٣)

٣ - طريقة تقديم الاخطار: خطاب مسجل بعلم الوصول (١)

تقديم باليد (٢)

٤ - تاريخ الاخطار: .... شهر .... سنة

بيانات الترخيص:

١ - اسم مالك العقار: ....

٢ - محل اقامته : ....

٣ - عنوان العقار: ....

٤ - رقم الترخيص: .... تاريخ صدوره: ....

٥ - مستوى الاسكان: ....

٦ - عدد الوحدات: الوحدة المؤجرة: ....

وحدات التمليك: ....

الوحدات غير المؤجرة أو غير المملكة: ....

٧ - بيان الوحدة موضوع الاخطار: ....

المعاينة:

١ - عدد الأدوار : ....

٢ - عدد الوحدات السكنية في الدور الواحد: ....

٣ - بيان بالوحدات:	العدد	المساحة	رقم الدور
١ غرفة وصالة معيشة	....	....	....
٢ غرفة وصالة معيشة	....	....	....
٣ غرفة وصالة معيشة	....	....	....
٤ غرفة وصالة معيشة	....	....	....
٥ غرفة وصالة معيشة	....	....	....

٤ - عدد المصاعد: ....

٥ - عدد السلالم: ....

٦ - المرحلة التي لم تتم في أعمال البناء:

- أعمال الخرسانات
- أعمال المباني

رمل ....

رمل ....

- أعمال النجارة

الشبابيك

الأبواب

- أعمال البياض

الداخلي

الخارجي

- التوصيلات الصحية

- مواسير المياه الرئيسية
- مواسير المجاري الرئيسية
- التوصيلات الفرعية للوحدات

- الأدوات الصحية
- قيشانى الحمامات والمطابخ

• التوصيلات الكهربائية
• أعمال الحداده
• أعمال الأرضيات:
- الأرضيات الخشبية
- الأرضيات البلاط والرخام

• الدهانات
• تشطيب السلالم ومدخل العمارة

٧ - حصر المواد المشونة بالموقع:

المواد	النوع	النوع
أسمنت	....	....
حديد	....	....
رمل	....	....
زلط	....	....
جير	....	....
أخشاب	....	....
طوب	....	....

توقيع اللجنة التى كانت بالمعاينة

....

....

....

بيانات تستوفى عن طريق مالك العقار:

تاريخ الحصول على رخصة البناء .... شهر .... سنة
مستوى الاسكان المحدد فى رخصة البناء:

اقتصادى	١
متوسط	٢

فوق المتوسط ٣
لوكس ٤

٣ - القيمة المقدرة لأعمال البناء فى رخصة البناء .... جنيه مصرى.

٤ - المواد التى تم الحصول عليها بموجب الرخصة:

المواد	الكميات
....	....
....	....
....	....

٥ - المدة التى انقضت بين الحصول على الترخيص واستلام مواد البناء .... شهر.

٦ - تاريخ الشروع فى البناء: .... شهر .... سنة

٧ - أسباب توقف استكمال المبنى:
صعوبة الحصول على عماله ١
نقص فى مواد البناء ٢
عدم توافر السيولة المادية ٣
صعوبة توصيل المرافق ٤
أخرى توضح: ....

٨ - هل تود الحصول على قرض ميسر من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان أو بنك التعمير والاسكان وذلك لمواجهة تكاليف استكمال المبنى؟
نعم ١ لا ٢

٩ - ما هى فى نظرك المهلة التى تحتاج إليها لاستكمال جميع الأعمال من تاريخ حصولك على القرض.
.... شهر

توقيع المالك
....

في حالة رفض المالك التوقيع أو استكمال المبنى يتم استدعاء مستأجرى وحدات المبنى أو مشتريها.

١ - أسماء مستأجرى الوحدات أو مشتريها	الموافقة على تكوين رابطة لاستكمال المبنى
....	....
....	....
....	....
....	....
....	....
....	....

٢ - الرغبة الجماعية فى الحصول على قرض ميسر بضمان الامتياز المقرر فى القانون لمن يقوم باستكمال المبنى.

نعم ١ لا ٢

وجهة نظر الوحدة المحلية:

١ - الموافقة على اعطاء المالك مهلة لاستكمال المبنى ١

الموافقة على اعطاء المالك مهلة لاستكمال المبانى مع اعطـائه قرض ميسر ٢

الموافقة على تكوين رابطة من مستأجرى أو مشترى الوحدات ٣

الموافقة على تكوين رابطة من مستأجرى أو مشترى الوحدات مع قرض ميسر ٤

٢ - المهلة التى تراها الوحدة المحليـة مناسبة لاستكمال أو تشطيب المبنى .... شهر

٣ - تأجير الوحدات غير المؤجرة التى قد يشتمل عليها المبنى.

توقيع مندوب الوحدة المحلية

....

قرار السيد المحافظ	اعتماد رئيس الوحدة المحلية
....	....

....

....

....

تاريخ الاعتماد	توقيع السيد المحافظ
....	....

قرار وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الاراضى
رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١
بتنفيذ بعض الاحكام الخاصة بتاجير وبيع الاماكن
وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر
(اللائحة التنفيذية
للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١)[1]

وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضى.

بعد الاطلاع على القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٥٩ فى شأن اقراض الجمعيات التعاونية.

وعلى القانون رقم ١ لسنة١٩٦٦فى شأن ترميم وصيانة وتعلية المبانى.

وعلى القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية.

وعلى القانون رقم ١٠٦لسنة١٩٧٦فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

وعلى القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بانشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى.

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى القانون رقم٤٣لسنة١٩٧٩باصدار قانون نظام الإدارة المحلية.

وعلى القانون رقم١٤ لسنة ١٩٨١باصدار قانون التعاون الاسكانى.

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩٣ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تنظيم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان.

وعلى القرار الوزارى رقم ٥٨٠ لسنة ١٩٦٦ فى شأن تنظيم صندوق الاقراض التعاونى فى مجال البناء والاسكان.

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٢٧٩ بتاريخ ١٩٨١/١٢/٨ - وقد عدلت هذه اللائحة بموجب القرارات الوزارية رقم ٧١ لسنة ١٩٨٢، ٢٤٢ لسنة ١٩٨٢، ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢، ١٠٦ لسنة ١٩٨٣، ٣٨٨ لسنة ١٩٨٥، وسنشير إلى هذه التعديلات فى موضعها من اللائحة.

وعلى القرار الوزارى رقم ٨٨٥ لسنة ١٩٦٦ فى شأن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ والقرارات الوزارية المعدلة له.

وعلى القرار الوزارى رقم ٢٤١ لسنة ١٩٧٥ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤.

وعلى القرار الوزارى رقم ٤٦٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه.

وعلى القرار الوزارى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات المعدلة له.

وعلى القرار الوزارى رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى القرار الوزارى رقم ١٤٠ لسنة ١٩٧٨ بشأن تعديل نسب وقواعد الاقراض.

وعلى القرار الوزارى رقم ٢٣٤ لسنة ١٩٨٠ بشأن تعديل نسب وقواعد الاقراض.

وعلى القرار الوزارى رقم ٤٢٢ لسنة ١٩٨٠ فى شأن تعديل نسب وقواعد الاقراض.

وعلى القرار الوزارى رقم ٢٢٠ لسنة ١٩٨١ بتعديل بعض أحكام القرار رقم ٢٣٤ لسنة ١٩٨٠ بشأن تعديل نسب وقواعد الاقراض.

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

قـــرر:

الفصل الأول

فى شأن قواعد واجراءات تحديد اجرة الأماكن

مادة ١ - تخضع لقواعد تحديد الأجرة المنصوص عليها فى هذا الفصل المبانى المرخص فى اقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون

رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه وذلك فيما عدا الاسكان الفاخر، وذلك سواء تم التقدير بمعرفة الطالب أو بمعرفة اللجان بحسب الأحوال.

وتراعى نسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى المنصوص عليها فى المادتين ١ ، ١٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ويجبر الكسر دائماً لصالح النسبة المخصصة للتأجير لأغراض السكنى.

ويتعين عند شهر المحررات المتعلقة ببيع العقارات أو أى وحدات منها أن يقدم صاحب الشأن إلى مصلحة الشهر العقارى شهادة تصدرها الجهة المختصة بشؤن التنظيم من واقع الترخيص الصادر بالبناء، ومن واقع المعاينة على الطبيعة تفيد استيفاء النسبة المخصصة للتأجير لأغراض السكنى.

مادة ٢ - يتعين بالنسبة للمبانى من المستوى الفاخر الحصول على موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه وذلك فى حدود الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص من المستوى الفاخر.

مادة ٣ - يقصد بالإسكان الفاخر فى تطبيق أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، المسكن الذى تتوافر فيه الشروط الآتية(١):

اولا: الموقع:

يحدد موقع الإسكان الفاخر بالمناطق المتميزة، كالمناطق المطلة على البحر أو على النيل أو التى تتميز باعتدال المناخ أو بالطابع السياحى، ويصدر بتحديد هذه المناطق قرار من المحافظ المختص.

ثانيا: المكونات والمسطحات:

١ - يتعين ألا تقل مكونات ومسطحات المسكن الفاخر عن أحد الحدود الآتية:

(أ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لايقل عن ٦٠ متراً مربعاً.

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة نوم ثانوية ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بمسطح لايقل عن ٩٠ متراً مربعاً.

---

(١) وقد أوردت المادة ٢١ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المستبدلة بالقرار الوزارى رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ مواصفات الموقع والمكونات والمسطحات والتشطيب بالنسبة للإسكان من المستوى الفاخر، وهى تطابق ما جاء بهذه المادة. وقد ألغيت هذه اللائحة وحلت محلها اللائحة الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦، والتى لم تنص على مواصفات مستويات الإسكان.

(جـ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام رئيسي وحمام ثانوى ودورة مياه مستقلة بمسطح لايقل عن ١١٠ متراً مربعاً.

(د) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه.

مستقلة بمسطح لايقل عن ١٤٠ متراً مربعاً.

(هـ) صالة معيشة أو أكثر وأى عدد مناسب من الحجرات، وأى عدد من الحمامات بحيث لايقل عن حمام لكل حجرتى نوم ومطبخ وأوفيس ودورة مياه مستقلة بمسطح يزيد عن ١٤٠ متراً مربعاً.

٢- وفى جميع الأحوال يتعين أن يشتمل المبنى على جراج تكفى مساحته لإيواء سيارة على الأقل لكل وحدة سكنية، وغرف خدمات بواقع غرفة واحدة على الأقل لكل وحدة سكنية مع تزويد هذه الجراجات والغرف بدورات المياه اللازمة.

كما يتعين إقامة المصاعد اللازمة فى المبانى التى تزيد ارتفاعها على ثلاثة أدوار بما فيها الدور الأرضى.

ثالثا: مواصفات التشطيب:

يكون الحد الأدنى لمواصفات تشطيب المسكن الفاخر على الوجه الآتى:

(أ) أعمال البياض:

البياض الداخلى:

لايقل بعد بياض الحوائط والأسقف عن الدهان ببوية الزيت أو البلاستيك أو بلصق ورق الحوائط، ويجوز أن يكون من الفطيسة الأسمنتية أو الأنواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكرانيش والبانوهات أو بعض التجاليد أو الكسوات الداخلية.

البياض الخارجى:

لايقل عن البياض بمونة الحجر الصناعى أو التكسيات بالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الرخام أو الجرانيت أو أى تكسيات أخرى لاتقل عنها قيمة ويجوز أن تكون المبانى بالطوب الظاهر أو الحجر الطبيعى وذلك وفقاً لمايتطلبه التصميم المعمارى لواجهات المبانى.

(ب) الأرضيات:

لاتقل عن الموكيت الفاخر، أو القرو المسمار، أو أرضيات الرخام أو الجرانيت، أو السيراميك أو أى أرضيات أخرى لاتقل عنها قيمة.

(جـ) الشبابيك والأبواب:

الشبابيك:

لاتقل عن الشبابيك من الخشب الموسكى من قطاعات سمكها لايقل عن ٥٠مم، أو الشبابيك الحصيرة أو الكريتال أو من قطاعات الألوميوم أو التى قد يركب فيها ستائر معدنية أو أى نوع آخر من الستائر من الداخل.

ويكون زجاج الشبابيك من النوع المسطح الشفاف أو الملون أو المنقوش، أو الفيمية وتكون الخردوات من النوع الفاخر.

الأبــواب:

لا تقل عن الأبواب من الخشب الموسكى من قطاعات سمكها لا يقل عن ٥٠ م حشوات أو تجليد، أو الأبواب الخشب الزان، أو القرو مع البروز أو التكسيات المناسبة، أو أبواب من الأنواع المنزلقة أو المنطوية أو من الحديد المشغول أو الألومنيوم أو أى أنواع أخرى لا تقل عنها قيمة.

وتكون الخردوات والكوالين من النوع الفاخر.

وتكون دهانات الأبواب والشبابيك ببوية الزيت أو البلاستيك أو اللستر حسب الحالة

(د) الأعمال الصحية:

الحمامات:

يشمل الحمام الأجهزة الصحية الآتية على الأقل:

- حوض غسيل أيدى بقاعدة أو بدون من الصينى الحديدى أو الفخار المطلى بالصينى.

- مرحاض أفرنكى كامل «كومبنيشن» بصندوق طرد واطى وسديلى مزدوج وبيديه.

- حوض حمام «بانيو» فى الحمام الرئيسى وحمام دش بالحمام الثانوى.

وتكون أرضيات الحمام من السيراميك الفاخر أو الرخام أو ما يساويهما.

وتكون تكسية الحوائط بالقيشانى أو السيراميك بارتفاع لا يقل عن منسوب أعتاب الأبواب.

المطابخ:

وتشتمل على حوض لغسيل الأواني من الفخار المطلى بالصينى وصفاية من الرخام سمكها لا يقل عن ٣٠ م، أو أحواض وصفايات من الصلب غير القابل للصدأ «ستينلس ستيل» أو الرخام أو ما يعادلها.

وتكون أرضيات المطابخ من الفينيل أو السيراميك أو الرخام أو ما يعادلها.

وتكون دهانات الحوائط ببوية الزيت أو البلاستيك أو بالتكسيات الملائمة من القيشانى حتى منسوب أعتاب الأبواب.

دورة المياه المستقلة:

يركب بها مرحاض أفرنجى بصندوق طرد واطى (كومبنيشن) وحوض من الصينى لغسيل الأيدى داخلها أو خارجها مع تكسية السفل بالبلاط القيشانى أو السيراميك بارتفاع لا يقل عن منسوب أعتاب الأبواب.

وتزود الحمامات والمطابخ ودورات المياه بالمياه الساخنة والباردة. وتكون جميع الخلاطات والحنفيات والمحابس أو أى قطع أخرى من الكروم أو مطلية بالنيكل، كما تكون جميع الأجهزة وتوصيلاتها وخردواتها من حنفيات ومحابس وخلافه من الأنواع الفاخرة مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بطبقة عازلة للمياه والرطوبة.

(هـ) المداخل والسلالم:

تكون المداخل مكسوة حوائطها بالرخام أو الجرانيت وتكون البوابة من الحديد المشغول الفاخر أو قطاعات الالمنيوم أو النحاس ومركب بها بللور أو زجاج شفاف بسمك مناسب ويراعى التجميل فى أعمال الإضاءة والتشطيب بصفة عامة.

وتكون السلالم من الدرج المغطى بكسوة من الرخام أو الجرانيت أو ما يعادلهما وتكون الدرابزينات من المبانى أو الخرسانة المكسوة بالرخام أو الجرانيت أو ما يعادلهما أو من زخارف معدنية وكوبستات من الخشب القرو أو الزان أو من قطاعات الالمنيوم أو ما يعادلها.

(و) أعمــال الكهرباء:

تكون دوائر الإنارة والقوى ولوحات التوزيع كالآتى:

الإضــاءة:

وتشمل توفير دوائر كهربائية لإمكان تركيب أبليكات أو إضاءة غير مباشرة مع زيادة فى دوائر للبرايز للاستعمالات المنزلية المتعددة مع عمل دوائر لأزرار الأجراس.

القــوى:

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتمالات تركيب أجهزة تكييف الهواء والثلاجات والغسالات والسخانات والدفايات الكهربائية وخلافه وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل إلى الوحدة السكنية بحيث يكون ثلاثى الأطراف ويتحمل قطاعه القوى المطلوبة.

التيار الخفيف:

يجوز ربط الوحدة السكنية بمدخل العمارة بتليفون مباشر داخلى وعمل ترتيبات لتركيب خط إيريال تليفزيونى يصل بين الهوائى المجمع للعمارة إلى الوحدة السكنية.

مادة ٤ - يقصد بالاسكان من المستوى فوق المتوسط المسكن الذى تتوافر فيه الشروط الآتية[(١)]:

أولا - المكونات والمسطحات:

يتكون المسكن من المستوى فوق المتوسط من:

(أ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٦٠ متراً مربعاً.

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٩٠ متراً مربعاً.

---

(١) وقد أوردت المادتان ١٩، ٢٠ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المستبدلتان بالقرار الوزارى رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ مكونات ومواصفات تشطيب المسكن من المستوى فوق المتوسط، وهى تطابق ما جاء بهذه المادة مع خلاف بسيط فى مواصفات التشطيب (٥- الصحى) فقد جاء بالفقرة الخاصة من هذه المواصفات عبارة: «ويركب بدورة المياه المستقلة مرحاض أفرنجى بصندوق طرد واطى وسيفون أرضية مع تكسية السفل بالبلاط القيشانى بارتفاع نحو ١,٥٠ متر». وقد ألغيت هذه اللائحة وحلت محلها اللائحة الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦، والتى لم تنص على مواصفات مستويات الإسكان.

(جـ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل أيدى داخلها أو خارجها بمسطح لا يزيد على ١١٠ متراً مربعاً.

(د) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يزيد على ١٤٠ متراً مربعاً.

ثانيا - مواصفات التشطيب:

تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى فوق المتوسط وفقاً لما يلي:

١- البياض الداخلي:

يبدأ بأنواع بياض التخشين والدهان بالبوية حتى المصيص للحوائط والأسقف وتتدرج حتى الأنواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكرانيش أو بعض التكسيات الداخلية.

٢- البياض الخارجي:

يبدأ بالمستويات الممتازة من الفطيسة أو الطرطشة العادية أو الممسوسة أو المقسمة أو البياض بمونة الحجر الصناعي حسب ما يتطلبه التصميم المعماري لواجهات المباني مع بعض تكسيات جزئية من الرخام أو غيره.

٣- الأرضيات:

وتتدرج من أنواع أرضيات ترابيع الفينيل حتى الأنواع المتباينة من أرضيات الخشب السويدي والقرو أو أرضيات الرخام العادية والملونة.

أما الحمام والمطبخ ودورة المياه فتتدرج أرضياتها من الأنواع الممتازة للبلاط الأسمنتي حتى البلاط السيراميك.

٤- النجارة:

لا تقل عن المستوى الأعلى للمستوى المتوسط سواء كانت خشبية أو معدنية «صلب أو المنيوم» وتكون خردواتها من أصناف مميزة سواء كانت صلب أو المنيوم أو نحاس أو برونز أو ما إلى ذلك.

٥- الصحي:

يتكون الحمام من حوض لغسيل الأيدى من الصيني ومرحاض أفرنجي بصندوق طرد واطي وحوض حمام أو حوض دش، ويمكن أن يشمل حوض تشطيف «بيدبه».

ويتم تكسية سفل الحمام بالبلاط القيشاني بارتفاع ١,٥٠ متر بكامل مساحة السفل، وتكون الأجهزة الصحية من اللون الأبيض أو الملون.

وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة والساخنة.

ويركب بالمطبخ حوض لغسيل الأواني من الفخار المطلي بالصيني وله صفاية من الرخام مع تكسية مراة الحوض والصفاية بالبلاط القيشاني بارتفاع نحو ٠,٦٠ متر.

ويركب بدورة المياه المستقلة مرحاض أفرنجي بصندوق طرد واطي وحوض لغسيل الأيدى من الصيني مع تكسية السفل بالبلاط القيشاني بارتفاع نحو ١,٥٠ متر.

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة.

٦- السلالم:

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط.

٧- درابزينات السلالم والشرفات:

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط سواء كانت معدنية «صلب أو المنيوم» أو خشب أو خلافه.

٨- أعمال الكهرباء:

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتمالات تركيب أجهزة تكييف الهواء والثلاجات والغسالات والسخانات والدفايات الكهربائية وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل إلى الوحدة السكنية بحيث يتحمل القوى المطلوبة.

مادة ٥ - يقصد بالاسكان من المستوى المتوسط المسكن الذى تتوفر فيه الشروط الآتية[١]:

اولاً - المكونات والمسطحات:

يتكون المسكن من المستوى المتوسط من:

(أ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٥٠ متراً مربعاً.

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٧٥ متراً مربعاً

(جـ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل أيدى داخلها أو خارجها بمسطح لا يزيد على ٩٥ متراً مربعاً.

(د) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل أيدى داخلها أو خارجها بمسطح لايزيد على ١٤٠ متراً مربعاً.

ثانياً - مواصفات التشطيب:

تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى المتوسط على الوجـة الآتي:

١- البياض الداخلي:

يتدرج من التخشين الجيد للحوائط والأسقف مع دهانات بمحلول الغراء حتى الطلاء بالمصيص لكليهما - مع بياض أسفال المطابخ ودورات المياه بطبقة أسمنتية مخدومة ودهانها بالبوية.

٢- البياض الخارجي:

يتدرج من أنواع الفطيسة أو الطرطشة الأسمنتية العادية حتى الأنواع الجيدة من الفطيسة أو الطرطشة الممسوسة أو المقسمة.

---

(١) وقد أوردت المادتان ١٧، ١٨ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المستبدلتان بالقرار الوزارى رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ مكونات ومواصفات تشطيب المسكن من المستوى المتوسط وهى تطابق ما جاء بهذه المادة، غير أن المادة ١٨ أضافت إلى نهاية الفقرة الأولى عن مواصفات (الصحى) عبارة «وسيفون أرضية». وقد ألغيت هذه اللائحة وحلت محلها اللائحة الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦، والتى لم تنص على مواصفات مستويات الإسكان.

٣- الأرضيات:

الصالة وحجرات المعيشة والأكل تتدرج من البلاط الموزايكو الأبيض تخانة ٢٠م، ثم الملون بمقاس ٢٠٠ × ٢٠٠ × ٢٠م وأنواع البلاط الأسمنتى الملون ثم البلاط بمقياس ٣٠٠ × ٣٠٠ × ٣٠م حتى الأرضيات ترابيع الفينيل أو ما يساويهما.

أما حجرات النوم فتتدرج من البلاط الموزايكو حتى الأرضيات ترابيع الفينيل إلى الأرضيات الخشبية.

والشرفات والدورات والمطابخ فتتدرج من أنواع البلاط الموازيكو أو الأسمنتى الأبيض أو الملون تخانة ٢٠م، بمختلف أنواعها ومستوياتها أو ما يماثلها من بلاط تقليد البلاط السيراميك.

٤- النجارة:

تكون من خشب سويدى تخانة ٥٠م بقطاعات مناسبة لهذا المستوى وعلى أن تتدرج حشوات الأبواب من الخشب الحبيبى المكسى بالقشرة أو الابلاكاج أو ما يماثلها حتى ألواح الخشب المسدب «الكونتر» للأبواب الحشو، أو أبواب تجليد بألواح الخشب المضغوط أو الابلاكاج.

٥- الصحى:

يتكون الحمام من حوض غسيل أيدى من الصينى ومرحاض بصندوق طرد عالى مطلى بالصينى من الداخل وحوض دش.

ويكون بالمطبخ حوض غسيل للأوانى من الفخار أو الزهر المطلى بالصينى وله صفاية من المزايكو أو الرخام.

وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة والساخنة.

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة.

ويكون سفل الحمام من البياض الأسمنتى الأبيض أو الأسمنتى المخدوم المدهون بالبوية ويتدرج بالتكسية الجزئية بالبلاط القيشانى الأبيض بارتفاع يصل إلى ١,٥٠ متراً.

أما مراة الحوض المخصص لغسيل الأوانى بالمطبخ فتكسى بالبلاط القيشانى بارتفاع نحو ٠,٦٠ متر.

وتتكون دورة المياه المستقلة من مرحاض شرقى أو أفرنجى وحوض لغسيل الأيدى مع بياض السفل بارتفاع ١,٥٠ متر بالبياض الأسمنتى الأبيض أو الملون والدهان بالبوية.

٦- السلالم:

من الموزايكو الأبيض أو الملون وتتدرج مستوياتها حتى التكسية بالرخام.

٧- درابزينات السلالم والشرفات:

تتدرج من المبانى المبيضة حتى أنواع الدرابزينات الحديدية بمختلف مستوياتهاوارتفاعاتها.

٨- أعمال الكهرباء:

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتمالات تركيب أجهزة تكييف الهواء والثلاجات والغسالات والسخانات والدفايات الكهربائية وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل إلى الوحدة السكنية بحيث يتحمل القوى المطلوبة.

مادة ٥ مكرر[1] - يعتبر الاسكان المتوسط وفوق المتوسط وفقاً للمعايير والمواصفات المنصوص عليها فى المادتين ٤، ٥ من هذا القرار من الاسكان الشعبى.

مادة ٦ - فيما عدا المساكن الاقتصادية التى تقام طبقاً لأحكام القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بانشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان

---

(١) مضافة بالقرار الوزارى رقم ٢٨٨ لسنة ١٩٨٥. الوقائع المصرية العدد (٢١٦) فى ١٩٧٥/٩/٢٤.

الاقتصادى، يقصد بالاسكان من المستوى الاقتصادى المسكن الذى تتوافر فيه الشروط الآتية[١]:

اولا - المكونات والمسطحات:

يتكون المسكن من المستوى الاقتصادى من:

(أ) حجرة ومدخل والملحقات «حمام ومطبخ»

(ب) حجرتين ومدخل والملحقات «حمام ومطبخ»

(جـ) حجرة وصالة والملحقات «حمام ومطبخ»

تتدرج مساحة الوحدة حتى ٥٠ متراً مربعاً

(د) ثلاث حجرات ومدخل وصالة والملحقات «حمام ومطبخ»

(هـ) حجرتين وصالة والملحقات «حمام ومطبخ»

تتدرج مساحة الوحدة حتى ٨٥ متراً مربعاً

ثانيا - مواصفات التشطيب:

تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى الاقتصادى على الوجه الآتى:

١- البياض الداخلى:

يتدرج من تخشين عادى رقة واحدة للسقف والحوائط حتى التخشين الجيد مع الرش بالجير، وأسفال أسمنتية

---

(١) وقد أوردت المادتان ١٥، ١٦ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المستبدلتان بالقرار الوزارى رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ مكونات ومواصفات تشطيب المسكن من المستوى الاقتصادى، وهى تطابق ما جاء بهذه المادة وقد ألغيت هذه اللائحة وحلت محلها اللائحة الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦، والتى لم تنص على مواصفات مستويات الإسكان.

مـخـدومـة للحـمـامـات والمـطـابـخ بـارتفـاع يصـل إلـى ١,٥٠ مـتـراً.

٢- البياض الخارجي:

فيما عدا المبانى الظاهرة يتدرج من بياض التخشين الخارجى من رقتين مع الدهان بالجير وحتى بياض الفطيسة العادية والطرطشة العادية بمختلف أنواعها من ذات التكلفة المناسبة.

٣- الأرضيات:

أرضيـة أسـمنتية مخدومـة أو بلاط أسمنتى عادة تخانة ٢٠م أو بلاط موزايكو عادة تخانة ٢٠سم.

٤- النجـارة:

خـشب سويدى تخانة ٣٧م أو ٥٠م وتكون حـشوات الأبواب من الخشب السويدى أو الخشب الحبيبى أو ألواح خشب الابلكاج أو ألواح الخشب المضغوط أو ما يماثله.

٥- الأعمال الصحية:

يتكـون الحـمـام من حوض لغسـيل الأيدى من الصـينى أو الزهـر المطـلى بالصـينى، ومرحاض بصـندوق طرد عالى مطـلى بالصـينى من الداخـل ودش.

ويكون بالمطبخ حوض غسيل للأوانى من الفخار أو الزهر المطلى بالصينى وله صفاية من الموزايكو.

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والمحابس والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ، مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة.

٦- السـلالم:

تتدرج من أنواع الحجر الجيرى الصلد والموزايكو العادة حتى الكسوة الموزايكو العادية لهيكل السلالم الخرسانية.

٧- درابزينات السلالم والشرفات:

وتتـدرج من أنواع الدرابزينات المبانى أو الخرسانة المبيضة حتى أنواع الدرابزينات الحديدية المبسطة أو ما فى مستواها.

مادة ٧ :

١ - المسطحات المبينة فى المواد السابقة يدخل فى حسـابها نصف المسطحات المخصصة للشرفات الرئيسية والثانوية والتى يمكن استعمالها كمنشر ولا يدخل فى حسابها المسطحات المخصصة للسلالم والمصاعد.

على أنه فى حالة اقامة مسكن من دورين يربط بينهما سلم أو مصعد داخلى تحسب مساحة السلم أو المصعد ضمن المسطحات الواردة بالمواد السابقة.

٢ - يقصد بصالة المعيشة فى تطبيق أحكام المواد السابقة المساحة المخصصة لممارسة الحياة اليومية.

٣ - لا يجوز تجاوز المسطحات المنصوص عليها فى المواد ٤ ، ٥ ، ٦ إلا إذا اقتضى ذلك التصميم المعمارى وبما لا يجاوز ٥ ٪ «خمسة فى المائة» من المساحة المقررة.

مادة ٨ - يجب أن يتضمن ترخيص تحديد البناء تحديد مستوى المبنى وفقاً للشروط المبينة فى المواد السابقة ويلتزم المالك بمستوى المبانى الصادر به الترخيص، ولا يعتد بأية زيادة فى المواصفات أثناء التنفيذ يكون من شأنها تحويل المبنى إلى مستوى غير الصادر به الترخيص.

مادة ٩ - يتم تحديد الأجرة بالنسبة إلى الأماكن المرخص فى اقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه. عدا الإسكان الفاخر - على اساس تقدير قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل عند الترخيص بالبناء، وتحديد قيمة الأراضى التى تخصصها الحكومة أو وحدات الإدارة المحلية لمشروعات الاسكان أو ما يخصص لمبانى الخدمات اللازمة لها على الأسس الآتية:

(أ) الأراضى التى تخصص للاسكان الاقتصادى تحدد لها قيمة رمزية.

(ب) الأراضى التى تخصص للاسكان المتوسط تحدد لها قيمة توازى التكلفة الفعلية.

(جـ) الأراضى التى تخصص للاسكان فوق المتوسط تحدد لها قيمة توازى التكلفة الفعلية مضافاً إليها نسبة محدودة من الربح.

وفيما عدا ذلك تحدد قيمة الأراضى التى تخصصها الحكومة أو وحدات الإدارة المحلية بأعلى سعر بطريق المزاد العلنى.

وتقدر قيمة المبانى وفقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء فى ضوء الضوابط والمعايير والدراسات والتقارير التى تعدها اللجان المنصوص عليها فى المادتين ٣، ٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، ويصدر سنوياً قرار من الوزير المختص بالاسكان بتحديد أسعار مستويات الاسكان الخاضعة للتقدير مستخلصة من المناقصات الحكومية لتستهدى بها هذه اللجان فى أعمالها تبعاً لظروف كل محافظة.

مادة ١٠ - تحسب كامل قيمة الأرض والمبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقاً للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وغيره من القوانين واللوائح.

أما فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى للحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء فتحسب كل قيمة المبانى المنشأة، كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلاً من أدوار إلى العدد الكلى للأدوار التى تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها، ويجوز بالنسبة لبعض المناطق تعديل هذه النسبة بقرار من المجلس المحلى المختص بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران.

وفى حالة المساكن المستقلة يؤخذ فى الاعتبار عند تحديد أجرة المبنى، علاوة على قيمة المبانى، قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء، فاذا جد أى تغيير فى الوضع الذى بنى التقدير على أساسه يعاد تحديد الأجرة وفقاً للوضع الجديد.

وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب فى تقدير الأجرة من قيمة الأرض إلا القدر الفعلى المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة والا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل.

ويعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة فى حالة تعلية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد سنتين على الأقل من تاريخ انشاء المبانى الأصلية أو فى حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية فى شأن مقابل التحسين وفى هذه الحالة تكون إعادة التقدير بقصد تحديد أجرة المبانى المستجدة فقط.

ويتم توزيع القيمة الايجارية على وحدات المبنى بمراعاة مساحة الوحدة وتوجيهها «بحرى - شرقى - قبلى - غربى» ومستوى الدور وصقع الوحدة.

مادة ١١ - لا تدخل فى تحديد الأجرة المنصوص عليه فى المادة السابقة قيمة استهلاك التيار الكهربائى اللازم لانارة السلم أو لتشغيل المصعد أو المصاعد أو أجر العاملين القائمين على تشغليها.

ويلتزم ملاك المبانى الخاضعة لأحكام هذا الفصل بتركيب عداد مستقل لكل من انارة السلم، وتشغيل المصعد.

وتوزع قيمة استهلاك التيار الكهربائى التى يسجلها العداد على شاغلى وحدات المبنى بنسبة عدد حجرات كل وحدة على عدد حجرات المبنى جميعه وتحسب الصالة حجرة واحدة.

على أنه بالنسبة إلى قيمة استهلاك التيار الكهربائى اللازم لتشغيل المصعد أو الحد الأدنى لأجر العاملين القائمين على تشغليها فيقتصر توزيعها على الأدوار التى يقف بها المصعد عدا الدور الأول والأرضى.

مادة ١٢ - يستوفى المالك بيانات النموذج رقم ١ المرافق لهذا القرار والخاص بتحديد القيمة الايجارية لوحدات المبنى، ويخطر المستأجر به، كما يودع صورة منه لدى الجهة الادارية المختصة بالوحدة المحلية.

مادة ١٣ - إذا رأى المستأجر أن الأجرة التى حددها المالك فى عقد الايجار أو فى النموذج المنصوص عليه فى المادة السابقة تزيد على الحدود المنصوص عليها فى القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، جاز له خلال تسعين يوماً من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الاخطار المنصوص عليها فى المادة السابقة، أو من تاريخ شغله المكان، أن يطلب إلى لجنة تحديد الأجرة المنصوص عليها فى المادة ١٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليها تحديد أجرة المكان المؤجر.

وعلى المستأجر أن يحدد فى هذا الطلب عنوانا داخل البلاد ترسل إليه فيه اخطارات اللجنة والا كانت الاخطارات المرسلة إلى عنوانه بالعقار صحيحة.

مادة ١٤ - يكون اخطار المستأجر للجنة تحديد الأجرة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو بطريق الايداع فى سكرتارية اللجنة مقابل ايصال، ويعلن المالك بصورة من هذا الاخطار بكتاب بدون مظروف مسجل مصحوب بعلم الوصول.

وعلى المالك - فور تلقيه الاخطار - أن يقدم إلى اللجنة البيانات والمستندات الدالة على قيمة الأرض والتكاليف الفعلية للمبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق مثل دفتر الشروط والمواصفات وجداول الكميات وفئات الأسعار لجميع الأعمال وعقد المقاولة وبيان بالمساحات الفعلية المبنية وتكاليف المتر المسطح فى كل دور وكذلك بيان بأسماء مستأجرى الوحدات السكنية التى يشملها المبنى فى تاريخ تقديم الاخطار.

مادة ١٥ - يصدر المحافظ المختص قراراً بتشكيل اللجان المختصة بتحديد الأجرة فى نطاق المحافظة طبقاً للمادة «١٢» من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، ويتضمن القرار تحديد مقار هذه اللجان ومواعيد انعقادها مرة على الأقل أسبوعياً وندب العاملين اللازمين للقيام بالأعمال الادارية والكتابية فيها.

وتتولى اللجنة المختصة تحديد الأجرة طبقاً للقواعد والأسس التى نص عليها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه وذلك بعد المعاينة والاطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها ترخيص المبانى.

وللجنة تكليف المالك باستيفاء المستندات اللازمة لأداء مهمتها بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، ويجب على المالك موافاتها بالمستندات المطلوبة خلال أسبوعين من تاريخ ابلاغه ويجوز للجنة مد هذه المهلة إذا قدم

المالك عذراً مقبولاً ويكون لها بعد انقضاء هذه المدد أن تستمر فى عملية التحديد

مادة ١٦ - تحدد اللجنة للمالك مدة لاستكمال الأعمال والتشطيبات الواردة بالترخيص والتى لم يتم استكمال المالك لها وتبلغه ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ويجوز للجنة مد هذه المدة إذا قدم المالك عذراً مقبولاً، فاذا انقضت هذه المدد دون أن يقوم المالك بالاستكمال وجب على اللجنة إجراء معاينة لتحديد التكاليف الفعلية لما تم من أعمال وعلى اللجنة أن تصدر قرارها بتحديد الأجرة على هذا الأساس خلال ثلاثين يوماً من تاريخ اجراء هذه المعاينة.

فاذا قام المالك باستكمال هذه الأعمال فى تاريخ لاحق تقدر تكلفة لأعمال المستكملة وفقاً للاسعار التى كانت سائدة فى الوقت الذى كان مقدراً لانهاء أعمال البناء، وذلك دون اخلال بحق المحافظة فى استكمال هذه الأعمال وفقاً للقواعد المنظمة لذلك.

وعلى اللجنة أن تقدر على حدة قيمة المصاعد وخزانات المياه وطلمباتها وأجهزة التبريد والتدفئة والتسخين والمداخل وما شابهها على أن تضيف ما تقدره مقابل الانتفاع بها للأجرة السابق لها تحديدها.

مادة ١٧ - تدون اجراءات اللجنة ومناقشاتها فى محضر يوقعه رئيسها ومن حضرها من أعضائها وأمين السر.

مادة ١٨ - يجب على اللجنة أن تصدر قرارها بتحديد الأجرة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استكمال المالك المستندات اللازمة أو من تاريخ انقضاء المهلة المحددة له لاستيفائها.

ويجب أن يتضمن قرار اللجنة بتحديد الأجرة الأسس الفنية والحسابية التى استندت إليها وبصفة خاصة تقديراتها لقيمة الأرض والأساسات والمرافق

والمبانى وكافة عناصر التكلفة التى تم على أساسها تحديدها للأجرة كما يجب أن يتضمن القرار توزيع الأجرة على وحدات المبنى وذلك بمرعاة أحكام المادتين ٩ ، ١٠ من هذا القرار.

مادة ١٩ - يحرر قرار اللجنة بتحديد الأجرة على النموذج رقم «٢» المرافق لهذا القرار وتبلغ أمانة اللجنة قرارها خلال سبعة أيام من تاريخ صدوره إلى كل من المالك والمستأجر المسجلة محال اقامتهم لديها وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول وتلصق صورة من قرارات اللجنة بتحديد الأجرة لمدة ثلاثين يوماً فى لوحة تعد لذلك بمقر انعقاد اللجنة.

ولكل ذى مصلحة الاطلاع - فى مقر اللجنة - على قرارها وعناصر التقدير التى قام عليها ويجوز لامانة اللجنة بموافقة رئيسها تسليم صورة رسمية من هذا القرار بعد أداء الرسم المقرر.

مادة ٢٠ - ينشأ بمقر كل لجنة من لجان تحديد الأجرة سجل خاص تقيد به المبانى الخاضعة لتحديد الأجرة وتفرد لكل مبنى صحيفة أو أكثر يثبت بها اسم المالك وموقع المبنى، والوحدات المكونة له والبيانات المتعلقة بما يطرأ عليه من تعديلات أو اضافات فى المشتملات أو الأجرة كما يثبت فى هذا السجل قرار اللجنة بتحديد الأجرة وتوزيعها على الوحدات والأحكام النهائية الصادرة فى الطعن على قراراتها ان وجدت.

مادة ٢١ - يجوز لمالك المبنى المنشأ اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن يتقاضى من المستأجر مقدم ايجار بالشروط الآتية:

١ - أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب.

٢ - ألا يجاوز مقدم الإيجار أجرة سنتين محسوباً على أساس الأجرة المبدئية أو الحد الأقصى المنصوص عليه فيما يلى أيهما أقل.

٥٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى الاقتصادى.

١٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى المتوسط.

٢٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى فوق المتوسط.

٣ - أن يعطى المستأجر ايصالاً بمبلغ مقدم الايجار يوضح به كيفية خصمه من الأجرة المستحقة فى مدة لا تجاوز مثلى المدة المدفوع عنها، المقدم، ويشمل الايصال موعد اتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال.

مادة ٢٢ - تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق المالك خلال عشر سنوات من تاريخ نهو جميع الأعمال اللازمة لاقامة المبنى واعداده صالحاً للاستعمال أو من تاريخ تسلم المالك للمبنى من المقاول إذا قام بالبناء مقاول.

ويبقى المقاول مسئولاً هو والمهندس المعمارى عن أى تهدم كلى أو جزئى فيما شيدوه من مبان ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب فى الأرض ذاتها أو كان رب العمل قد أجاز اقامة المنشآت المعيبة وذلك وفقاً لحكم المادة ٦٥١ من القانون المدنى.

مادة ٢٣ - بعد انقضاء المدة المنصوص عليها فى المادة السابقة يلتزم المالك بالإنفاق من حصيلة نصف الزيادة المنصوص عليها فى المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه لاجراء أعمال الصيانة التى يتم الاتفاق عليها كتابة بينه وبين شاغلى الوحدات السكنية.

مادة ٢٤ - فى حالة عدم الاتفاق بين المالك والمستأجرين على الانفاق من الحصيلة المشار إليها أو عدم كفاية هذه الحصيلة لمواجهة تكاليف الصيانة والترميم أو عدم وجود هذه الحصيلة، تتبع الاجراءات المنصوص عليها فى

المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه والفصل الثانى من الباب الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ولائحته التنفيذية.

مادة ٢٥ - فى تطبيق أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يقصد بأعمال الصيانة العامة ما يلى:

١ - تدعيم وترميم الأساسات المعيبة.

٢ - ترميم الشروخ بمبانى الحوائط وتنكيس الأجزاء المتآكلة والمتفككة منها.

٣ - تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الميل أو التشريخ أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات والكوابيل الحاملة لها.

٤ - تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى.

٥ - اصلاح وترميم التلفيات فى أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ والأسطح الذى يؤدى إلى تسرب المياه للحوائط أو لأجزاء المبنى وبصفة خاصة الأساسات.

٦ - استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهياكل الحاملة لها.

٧ - اصلاح واستبدال التالف من الأعمال والتركيبات الكهربائية الرئيسية التى يكون من شأنها أن تؤدى إلى حوادث أو حريق أو تعريض الأرواح للخطر وكذا اضاءة مدخل المبنى والسلالم.

٨ - اصلاح وترميم وصيانة خزانات المياه وطلمبات المياه والمصاعد والأعمال والتركيبات الصحية الخارجية للمياه والصرف سواء منها المكشوفة أو المدفونة واستبدال الأجهزة والأدوات والأجزاء التالفة بها.

٩ - أعمال الاصلاحات الخاصة بمدخل المبنى وصناديق البريد.

مادة ٢٦ - فى تطبيق أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يقصد بأعمال الصيانة الدورية ما يلى:

١ - اصلاح درج السلم المكسورة أو المتآكلة، وكسوة الأرضية فى السلالم والمداخل.

٢ - أعمال البياض والدهانات لواجهات المبنى والشبابيك من الخارج وكذلك الأعمال التى تتطلبها اعادة الحال إلى ما كانت عليه فى الأجزاء التى تناولها الترميم والصيانة.

٣ - استبدال الزجاج المكسور للسلم والمناور والمداخل.

٤ - نزح الآبار والبيارات ومصارف المياه.

مادة ٢٧ - تطبق أحكام المادة «٧» من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه بالنسبة إلى المبالغ التى ينفقها الملاك فى سبيل تنفيذ أحكام المادة «٣٨» من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ولائحته التنفيذية

مادة ٢٨ - يلتزم مالك المبنى المركب به مصعد أو أكثر بما يأتى:

١ - أن ينفذ ما تطلبه منه الجهة المختصة ليكون المصعد متفقاً مع الترخيص، وصالحاً للتشغيل فى المدة التى تحددها له.

٢ - أن يتعاقد على أعمال صيانة المصعد مع احدى المنشآت المرخص لها بمزاولة هذه الأعمال، وأن يخطر الجهة المختصة بالمحافظة بهذا التعاقد، وإذا رغب فى تغيير المنشأة المتعاقد معها، تعين عليه اخطار الجهة المشار إليها بهذا التغيير.

٣ - أن يعين عاملاً أو أكثر لمراقبة تشغيل المصعد أو المصاعد توافق عليهم المنشأة المتعاقد معها على الاصلاح والصيانة.

٤ - أن يقوم بوقف الصاعدة فور حدوث أى خلل أثناء التشغيل ويبلغ المنشأة المتعاقد معها للقيام بالاصلاح.

٥ - أن يبلغ المنشأة المتعاقد معها عن كل عطل يحدث بالمصعد فور وقوعه.

وفى حالة ابلاغ المنشأة - المتعاقد معها - عن أى خلل أو عطل، ولم تقم خلال ست ساعات بارسال مندوبها، تعين على المالك القيام بالتبليغ الكتابى خلال ست ساعات أخرى، مع أخذ ايصال مكتوب من المنشأة تثبت به ساعة التبليغ وتاريخه ورقم ادراجه فى السجل المعد للتبليغات بالمنشأة.

مادة ٢٩ - تشمل أعمال الاصلاح والصيانة الدورية المتعلقة بالمصاعد.

١ - الاصلاح الدورى ويقصد به ازالة أى عطل أو خلل يطرأ دون حاجة إلى قطع غيار.

٢ - الصيانة الدورية ويقصد بها القيام بأعمال التنظيف والتزليق «التشحيم والتزييت» بصفة دورية.

مادة ٣٠ - للمالك أن يطلب إلى محكمة الأمور المستعجلة المختصة أن توزع بينه وبين المستأجرين ما تحمله من نفقات اصلاح المصعد غير الدورية التى لا تتناسب مع ما يغله المبنى ويكون للمحكمة أن توزع تلك النفقات بالنسبة التى تقدرها، وكل ذلك ما لم يتم الاتفاق بين المالك والمستأجرين على غيره.

الفصل الثالث
فى شأن القروض التعاونية[١]

مادة ٣١ - يجوز لكل من الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان، والأفراد الراغبين فى الاستثمار فى مجال الاسكان، الحصول على قروض تعاونية بفائدة ميسرة من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان، أو من غيرها من الجهات التى يصدر بتحديدها قرار من وزيرى المالية والاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالاسكان، وذلك بقصد انشاء المبانى المخصصة لأغراض السكنى من مختلف مستويات الاسكان عدا الفاخر منها، أو بقصد تعلية هذه المبانى أو استكمالها أو التوسع فيها، كما يكون لهم الحصول على قروض ميسرة من الوحدات المحلية لمواجهة تكاليف ترميم المساكن وصيانتها.

اولا : فى شأن الاقراض لانشاء المساكن او تعليتها او استكمالها او التوسع فيها:

(أ) فى اجراءات طلب القرض:

مادة ٣٢ - يقدم طلب القرض على أحد النموذجين رقمى ٣ أو ٤ المرافقين لهذا القرار بحسب الحالة مشفوعاً بالمستندات الآتية:

١ - أصل العقد المسجل الذى يثبت ملكية الأرض المطلوب اقامة المبنى عليها أو المبنى عليها أو المبنى المطلوب استكماله أو تعليته أو التوسع فيه، أو حكم مسجل بصحة ونفاذ العقد المشار إليه، وصورة منه لمضاهاتها بالأصل، ويرد الأصل إلى طالب القرض.

---

(١) ألغى هذا الفصل بمقتضى القرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الاقراض الميسر لأغراض الاسكان الشعبى وقد ألغيت بعض مواد هذا القرار بالقرار الوزارى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٨٣ وعدلت بعض مواده والجدول الملحق به بالقرار ١٩٢ لسنة ١٩٨٣، وقد ألغى القرار الوزارى ١٠٦ لسنة ١٩٨٣ بالقرار الوزارى ٢٩٦ لسنة ١٩٨٩.

والمادة (٣١) الواردة فى هذا الفصل كان قد سبق تعديلها بالقرار الوزارى رقم ٧١ لسنة ١٩٨٢ ثم بالقرار الوزارى رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٨٢ وقد شمل الالغاء القرارين الأخيرين.

وتقبل العقود الابتدائية إذا كانت صادرة من احدى شركات القطاع العام أو الهيئات العامة أو الجهات الحكومية المركزية أو المحلية.

٢ - أصل ترخيص البناء المعتمد من الادارة الهندسية المختصة أو من مجلس المدينة المختص على أن يكون متضمنا تحديد مستوى البناء «اقتصادى - متوسط - فوق متوسط» وصورة من هذا الترخيص لمضاهاتها بالأصل ورد الأصل إلى طالب القرض، فإذا لم يكن الترخيص متضمنا هذا البيان يتعين أن ترفق به شهادة من الادارة الهندسية المختصة أو مجلس المدينة المختص بتحديد مستوى البناء.

٣ - الرسومات المعمارية والانشائية المعتمدة وصورة منها لمضاهاتها بالأصل الذى يرد إلى طالب القرض.

٤ - خريطة مساحية أو خريطة تقسيم معتمدة مبين عليها موقع العقار المطلوب القرض بشأنه.

٥ - وثيقة تأمين على العقار ضد الحريق لصالح الجهة المقرضة بمبلغ يعادل قيمة القرض ولمدة تعادل مدة سداده، وتقدم هذه الوثيقة بعد توقيع عقد القرض وقبل الصرف وبالاضافة إلى المستندات المبينة بالبنود السابقة يتعين أن يرفق بطلب القرض الأوراق التالية:

بالنسبة إلى طلبات القروض المقدمة من الأفراد:

فى حالة عدم وجود المالك شخصياً أو فى حالة تعدد الملاك يتعين أن يرفق بطلب القرض توكيل رسمى عام يخول الوكيل حق الاقتراض وقبول تقرير حق الرهن أو الامتياز على العقار كما يخوله التوقيع على عقد القرض وصرف الشيكات وكافة الاجراءات التى يتطلبها الحصول على القرض.

وبالنسبة إلى طلبات القروض المقدمة من الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان:

يتعين أن ترفق بالطلب الأوراق الآتية:

(أ) قرار مجلس إدارة الجمعية بالموافقة على شراء الأرض.

(ب) موافقة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان على شراء الأرض فى حالة شرائها من القطاع الخاص أو الأفراد.

(جـ) قرار مجلس إدارة الجمعية بالموافقة على الاقتراح بالضمانات الفنية المقررة.

(د) تفويض رئيس مجلس ادارة الجمعية أو أحد أعضاء مجلس إدارتها فى التوقيع على عقد القرض واتخاذ كافة الاجراءات اللازمة للحصول عليه.

(هـ) كشف معتمد من مجلس إدارة الجمعية بأسماء الأعضاء المنتفعين بالوحدات السكنية وقيمة مدخرات كل منهم.

(ب) فى قواعد ونسب الإقراض:

مادة ٣٣ - فيما عدا المجتمعات الجديدة تكون نسب الاقراض فى مدن الجمهورية على النحو الآتى:

اولا: بالنسبة للاسكان التعاونى المجمع:

(أ) من المستوى الاقتصادى:

يكون القرض ٩٠٪ من تكاليف الوحدة شاملة الأرض والأساسات والمبانى بحد أقصى قدره ٥٥٠٠ جنيه «خمسة آلاف وخمسمائة جنيه» بعائد استثمار قدره «٣٪».

(ب) من المستوى المتوسط أو فوق المتوسط:

يكون القرض ٨٠٪ من تكاليف الوحدة شاملة الأرض والأساسات والمباني بحد أقصى ٨٠٠٠ جنيه «ثمانية آلاف جنيه» بعائد استثمار قدره «٣٪» عن الـ ٦٠٠٠ جنيه الأولى و «٥٪» عما زاد على ذلك لغاية ٨٠٠٠ جنيه.

ثالثاً: فى حالة البناء على الارض المخصصة للتعاونيين او الافراد لاقامة وحدة سكنية او اكثر او لاستكمال او تعلية مبنى قائم:

(أ) من المستوى الاقتصادى:

يكون القرض ٩٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الأساسات بحد أقصى ٤٥٠٠ جنيه للوحدة «أربعة آلاف وخمسمائة جنيه» على ألا يزيد قيمة القرض عن ١٥٠٠٠٠ جنيه «مائة وخمسون ألف جنيه» للمالك الواحد بعائد استثمار قدره «٣٪».

(ب) من المستوى المتوسط أو فوق المتوسط:

يكون القرض ٨٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الأساسات بحد أقصى ٦٥٠٠ جنيه «ستة آلاف وخمسمائة جنيه» على ألا تزيد قيمة القرض عن ١٥٠٠٠٠ جنيه «مائة وخمسون ألف جنيه» للمالك الواحد بعائد استثمار قدره «٣٪» عن الـ ٥٠٠٠ جنيه الأولى من القرض المستحق عن كل وحدة و «٥٪» عما زاد عن ذلك لغاية ٦٥٠٠ جنيه للوحدة الواحدة.

مادة ٣٤ — مع عدم الاخلال بالقواعد الخاصة بتأجير وبيع الأماكن فى المجتمعات الجديدة تكون نسب وقواعد الاقراض فى المجتمعات الجديدة على النحو الآتى:

أولا: بالنسبة للإسكان التعاونى المجمع:

(أ) من المستوى الاقتصادى:

يكون القرض ٩٠٪ من تكاليف الوحدة شاملة الأرض والأساسات والمبانى بحد أقصى قدره ٦٠٠٠ جنيه «ستة آلاف جنيه» بعائد استثمار قدره «٣٪».

(ب) من المستوى المتوسط أو فوق المتوسط:

يكون القرض ٩٠٪ من تكاليف الوحدة شاملة الأرض والأساسات والمبانى بحد أقصى ٩٠٠٠ جنيه «تسعة آلاف جنيه» بعائد استثمار قدره ٣٪.

ثانياً: فى حالة البناء على الأرض المخصصة للتعاونيين أو الأفراد لإقامة وحدة سكنية أو أكثر لاستكمال أو لتعلية مبنى قائم:

(أ) من المستوى الاقتصادى:

يكون القرض ٩٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الأساسات بحد أقصى ٦٠٠٠ جنيه «ستة آلاف جنيه» على ألا تزيد قيمة القرض عن ٢٠٠٠٠٠ جنيه «مائتا ألف من الجنيهات» للمالك الواحد بعائد استثمار قدره ٣٪.

(ب) من المستوى المتوسط أو فوق المتوسط:

يكون القرض ٩٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الأساسات بحد أقصى ٨٠٠٠ جنيه «ثمانية آلاف جنيه» على ألا تزيد قيمة القرض عن ٢٠٠٠٠٠ جنيه «مائتا ألف من الجنيهات» للمالك الواحدة بعائد استثمار قدره «٣٪».

ثالثا: تزاد نسبة القرض إلى ٩٥٪ من تكلفة الوحدة فى كل حالة بالنسبة للعاملين بهذه المدن على الا تزيد قيمة القرض على الحد الاقصى الموضح بهذه المادة.

مادة ٣٥ - يكون حساب القرض على أساس التكاليف الفعلية فى حالة قيام الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان أو أحد أجهزة الدولة المتخصصة بالاشراف على التنفيذ - أو فى حالة قيام احدى شركات القطاع بالتنفيذ - وفى غير تلك الأحوال يكون حساب القرض على أساس الأسعار المحددة فى التقرير السنوى المنصوص عليه فى المادة ٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، وتكون العبرة بالتقرير السارى وقت البناء.

وفى جميع الأحوال تكون العبرة فى تحديد المستوى بما هو وارد بترخيص البناء.

وفى حالة التعلية يلزم الرجوع إلى تراخيص الأدوار السفلية لتقدير امكان الالتزام بالمساحات المقررة لادوار التعلية إذا كان يمكن تنفيذ ذلك انشائياً.

مادة ٣٦ - يجوز للوزير المختص بالاسكان استثناء بعض القروض من بعض أحكام هذا الفصل إذا كانت هذه القروض مخصصة لمناطق الاسكان فى المجتمعات الجديدة ومناطق التعمير أو بعض المحافظات ذات الطبيعة الخاصة أو إذا كانت هذه القروض ممنوحة لبعض الجمعيات التعاونية لبناء المساكن التى تجمع بين أعضائها رابطة عمل أو رابطة مهنية وبشرط ألا يقل عدد أعضائها عن مائة عضو وأن يخصص القرض لبناء عمارات سكنية توزع وحداتها على أعضاء الجمعية.

(جـ) فى ضمانات القرض وكيفية سداده والتزامات المقترض:

مادة ٣٧ - يكون ضمان القرض للمباني برهن رسمي من المرتبة الأولى على الأرض والمباني ويجوز عند الضرورة قبول الرهن من المرتبة الثانية على الأرض إذا كانت محملة بحقوق عينية أخرى.

ويكون ضمان القرض للاستكمال والتعلية بتقرير حق امتياز على المباني ويجيء فى الترتيب مع الامتياز المقرر فى القانون المدنى للمقاولين والمهندسين.

مادة ٣٨ - يحسب عائد الاستثمار من تاريخ صرف كل دفعة ويحصل العائد أثناء فترة التنفيذ سنوياً وإذا تأخر المقترض عن سداد أى قسط من أقساط القرض وعائده يسرى عائد التأخير بالسعر السائد بواقع «٧٪» بالاضافة إلى العائد الأصلى المستحق وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد.

مادة ٣٩ - يستهلك القرض وعائده خلال مدة أقصاها ثلاثون سنة بالنسبة للاسكان الاقتصادى وخمسة وعشرون سنة بالنسبة للاسكان المتوسط وعشرون سنة بالنسبة للاسكان فوق المتوسط وذلك على أقساط سنوية ويستحق القسط الأول منها بعد ثلاث سنوات من تاريخ صرف أول دفعة من قيمة القرض، مع التزام المقترض بسداد العائد سنوياً خلال هذه الفترة.

مادة ٤٠ - يلتزم المقترض باخطار الجهة المقرضة بأسماء مستأجرى الوحدات السكنية التى حصل على القرض من أجل اقامتها، والقيمة الايجارية المحددة قانوناً لكل وحدة وبأية تغييرات أو تصرفات تطرأ على هذه البيانات.

مادة ٤١ - يجب أن تتضمن عقود الاقراض كافة التزامات المالك المقترض والآثار المترتبة على مخالفتها.

كما يجب أن يتضمن عقد القرض المبرم بين جمعية تعاونية للبناء والاسكان وبين الجهة المقرضة الشرطين التاليين:

(أ) تحديد نصيب كل عضو مستفيد من مجموع القرض ومن الأقساط السنوية المستحقة على الجمعية وتقرير حقه فى أن يسدد نصيبه من القسط السنوى على دفعات شهرية متساوية إلى الجمعية أو إلى الجهة المقرضة مباشرة.

(ب) تنازل الجهة المقرضة عن حقوقها وضماناتها بالنسبة إلى العضو الذى يسدد نصيبه كاملا قبل الأجل المحدد مع اعفائه من عائد الاستثمار المستحق.

وفى حالة اخلال المقترض بالتزاماته تصبح جميع أقساط القرض مستحقة الاداء فوراً مضافاً إليها عائد استثمار محسوباً بالسعر السائد، علاوة على نصيب الجهة المقرضة فى العائد حسب الأحوال - ذلك دون إخلال بأية حقوق أو ضمانات أخرى مقررة قانوناً لصالح تلك الجهة.

ثانياً: فى الإقراض لترميم وصيانة المساكن:

مادة ٤٢ - تتولى الجهات التى يصدر بتحديدها قرار من وزيرى المالية والاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالاسكان توفير التمويل اللازم للوحدات المحلية المختصة لاقراض شاغلى أو ملاك المبانى لترميمها وصيانتها ويكون للقرض وملحقاته امتياز عام على أموال المدين ضماناً للسداد وتكون مرتبة هذا الامتياز تالية للضرائب والرسوم.

مادة ٤٣ - يقدم طلب القرض إلى الوحدة المحلية المختصة مرفقاً به تقرير من مهندس نقابى مدنى أو معمارى يتضمن وصف المبنى وموقعه واسم المالك، كما يتضمن بيان ووصف الأجزاء التى تحتاج إلى الصيانة والترميم

والأعمال اللازمة لجعل المبنى صالحاً للغرض المخصص من أجله والتكلفة التقديرية للأعمال اللازم اجراؤها مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المقترحة.

مادة ٤٤ - على الوحدة المحلية المختصة فحص التقرير المشار إليه فى المادة السابقة وتصدر قرارها بالموافقة على ما جاء بالتقرير أو برفضه أو بتعديله وبتقدير قيمة القرض المستحق.

مادة ٤٥ - تصرف القروض على النحو الآتى:

١ - دفعة مقدمة توازى ٣٥٪ من قيمة القرض.

٢ - دفعات متتالية كل منها بذات النسبة السابقة وتصرف كل دفعة بعد انجاز أعمال ترميم وصيانة بما يوازى قيمة الدفعة السابق صرفها وعلى الجهة المقرضة أن تتحقق من ذلك ومن سلامة التنفيذ.

مادة ٤٦ - يستحق عائد استثمار عن القرض بواقع (٣٪) سنوياً يحسب من تاريخ صرف كل دفعة وإذا تأخر المدين فى أداء قسط أو عائده حلت باقى الاقساط وفى هذه الحالة يسرى عائد تأخير بواقع ٧٪ سنوياً بالاضافة إلى العائد الأصلى المستحق وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد دون حاجة إلى انذار أو تنبيه أو حكم قضائى أو أية اجراءات أخرى.

مادة ٤٧ - يستهلك القرض وعائد استثماره خلال مدة أقصاها عشر سنوات من تاريخ استحقاق القسط الأول.

مادة ٤٨ - يسدد القرض على أقساط سنوية يستحق القسط الأول منها بعد مضى سنة على صرف الدفعة الأخيرة من القرض أو اتمام الأعمال أيهما أقرب مع التزامه بأداء العائد المستحق سنوياً من تاريخ صرف أول دفعة من القرض إلا إذا رغب المدين فى السداد على فترات تقل عن سنة.

ثالثا: احكام ختامية

مادة ٤٩ - تسرى أحكام هذا الفصل على جميع القروض التى لم يتم شهر حق الرهن أو الامتياز الخاص بها أمام مصلحة الشهر العقارى والتوثيق حتى تاريخ العمل بهذا القرار.

مادة ٥٠ - تعامل صناديق التأمين الخاصة وصناديق الاسكان معاملة الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان.

مادة ٥١ - تلغى القرارات الوزارية أرقام ٨٨٥ لسنة ١٩٦٦ و١٤٠ لسنة ١٩٧٨ و٢٣٤ و٤٢٢ لسنة ١٩٨٠ و٢٢٠ لسنة ١٩٨١ المشار إليها. كما يلغى كل حكم مخالف.

مادة ٥٢ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية.

تحريراً فى ٢٩ المحرم سنة ١٤٠٢ (٢٦ نوفمبر سنة ١٩٨١).

مهندس/ حسب الله محمد الكفراوى

(نموذج رقم ١)

نموذج اخطار المستأجر بتحديد القيمة الايجارية
للوحدة السكنية المؤجرة له

١ - اسم المالك: .... عنوانه: ....

٢ - عنوان موقع العقار: ....

٣ - مساحة الأرض الكلية: ....

(أ) مساحة الأرض التى يشغلها البناء: ....

(ب) مساحة الأرض المخصصة لمنفعة البناء: ....

٤ - سعر المتر المسطح من الأرض عند الترخيص البناء: ....

		جنيه	مليم
٥ - قيمة الأرض وتشمل (أ + ب) ×	=	....	....
٦ - التكاليف الفعلية للاساسات	=	....	....
٧ - تكاليف التوصيلات الخارجية للمرافق	=	....	....

٨ - نسبة عدد الأدوار المنشأة إلى عدد الأدوار الكاملة التى تسمح بها قيود الارتفاع ٪

٩ - نصيب المبانى المنشأة من قيمة الأرض ...... =

١٠- نصيب المبانى المنشأة من قيمة الاساسات ...... =

١١- نصيب المبانى المنشأة من قيمة التوصيلات الخارجية للمرافق .... =

١٢- تكاليف المبانى:

الدور	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالدور	مسطح الدور بالمتر المربع	تكاليف المتر المربع من المباني		اجمالى تكاليف الدور	
				مليم	جنيه	مليم	جنيه
بدروم							
أرضى							
مكاتب							
ردود ١							
ردود ٢							
المسطح							

المنشآت والتركيبات الأخرى:

مصاعد: ....

طلمبات مياه: ....

أسوار: ....

مداخل وتكسيات وخلافه: ....

أتعاب تصميم وتنفيذ وتكاليف ترخيص: ....

اجمالى التكاليف: ....

....

١٣- قيمة مجموع البنود ٩، ١٠، ١١، ١٢.

١٤- نسبة مساحة الوحدات السكنية إلى المساحة الكلية لمبانى العقار: (ويراعى ألا تقل عن الثلثين).

١٥- قيمة ما يخص الوحدات السكنية من التكلفة الاجمالية المبينة بالبند (١٣):

١٦- قيمة الأجرة السنوية للوحدات السكنية:

٧٪ من القيمة المبينة بالبند (١٥):

١٧- قيمة الأجرة الشهرية للوحدات السكنية ١/١٢ من البند (١٦):

١٨- توزيع الأجرة الشهرية على الوحدات السكنية:

رقم الوحدة	مساحتها	نسبة مساحتها إلى المساحة الكلية	الدور الذى تشغله الوحدة	توجيهها شرقى - غربى - قبلى - بحرى	صقعها	نسبة الزيادة والخفض بسبب الدور أو التوجيه أو الصقع	مجموع النسبتين	الأجرة المحددة للوحدة
								مليم جنيه
١	٢م	٪				+ ٪	٪	
٢	٢م	٪				أو	٪	
٣	٢م	٪				- ٪	٪	
٤	٢م	٪				٪	٪	
المجموع	٢م	١٠٠٪	-	-	-	-	١٠٠٪	

١٩- الأجرة المستحقة عن الوحدة بمراعاة الحد الأقصى الذى حدده القانون:

مليم جنيه

(أ) الأجرة المقدرة للوحدة وفقاً للبند ١٨ ....

(ب) الأجـــرة المبدئية المحددة للوحدة فى عقد

الايجار المبرم بتاريخ / / ١٩ ....

(جـ) الحد الأقصى المقرر لأجرة الوحدة (الأجرة المبدئية مزاده بنسبة ٢٠٪) ....

(د) الأجرة المستحقة قانوناً (الأجرة المبينة فى البند (أ) أو البند (جـ) أيهما أقل ....

....

السيد/ ....

مستأجر الوحدة رقم .... بالعقار المحدد بعاليه.

نخطركم بأننا قد حددنا أجرة الوحدة السكنية المؤجرة لكم بمبلغ ...... مليم ...... جنيه شهرياً وذلك تطبيقاً لأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الاسكان رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ وقد بينا لكم أسس التقدير على الوجه المتقدم.

تحريراً فى / / ١٩ **المـالك**

....

....

صورة مبلغة إلى مجلس حى/ مدينة .... محافظة ....

تحريراً فى / / ١٩

(نموذج رقم ٢)

نموذج قرار لجنة تحديد الاجرة

١ - اسم المالك: .... عنوانه: ....

٢ - عنوان موقع العقار: ....

٣ - مساحة الأرض الكلية: ....

(أ) مساحة الأرض التي يشغلها البناء: ....

(ب) مساحة الأرض المخصصة لمنفعة البناء: ....

٤ - سعر المتر المسطح من الأرض عند الترخيص بالنباء: ....

مليم جنيه

٥ - قيمة الأرض وتشمل (أ ، ب) × = ...

٦ - التكاليف الفعلية للاساسات = ...

٧ - تكاليف التوصيلات الخارجية للمرافق = ...

٨ - نسبة عدد الأدوار المنشأة إلى عدد الأدوار الكاملة التى تسمح بها قيود الارتفاع ٪.

٩ - نصيب المبانى المنشأة من قيمة الأرض ...... =

١٠- نصيب المبانى المنشأة من قيمة الأساسات ...... =

١١- نصيب المبانى المنشأة من قيمة التوصيلات الخارجية للمرافق .... =

١٢- تكاليف المبانى.

الدور	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالدور	مسطح الدور بالمتر المربع	تكاليف المتر المربع من المباني		اجمالى تكاليف الدور	
				مليم	جنيه	مليم	جنيه
بدروم							
أرضى							
مكاتب							
ردود ١							
ردود ٢							
المسطح							

المنشآت والتركيبات الأخرى:

مصاعد: ....

طلمبات مياه: ....

أسوار: ....

مداخل وتكسيات وخلافه: ....

أتعاب تصميم وتنفيذ وتكاليف ترخيص: ....

اجمالى التكاليف: ....

....

١٣- قيمة مجموع البنود ٩، ١٠، ١١، ١٢.

١٤- نسبة مساحة الوحدات السكنية إلى المساحة الكلية لمبانى العقار: (ويراعى ألا تقل عن الثلثين).

١٥- قيمة ما يخص الوحدات السكنية من التكلفة الاجمالية المبينة بالبند (١٣):

١٦– قيمة الأجرة السنوية للوحدات السكنية:

٧٪ من القيمة المبينة بالبند (١٥):

١٧– قيمة الأجرة الشهرية للوحدات السكنية ١/١٢ من البند (١٦):

١٨– توزيع الأجرة الشهرية على الوحدات السكنية:

رقم الوحدة	مساحتها	نسبة مساحتها إلى المساحة الكلية	الدور الذى تشغله الوحدة	توجيهها شرقى – غربى – قبلى – بحرى	صقعها	نسبة الزيادة والخفض بسبب الدور أو التوجيه أو الصقع	مجموع النسبتين	الأجرة المحددة للوحدة
								مليم جنيه
١	٢م	٪				+ ٪	٪	
٢	٢م	٪				أو	٪	
٣	٢م	٪				– ٪	٪	
٤	٢م	٪				٪	٪	
المجموع	٢م	١٠٠٪	–	–	–	–	١٠٠٪	

١٩– الأجرة المستحقة عن الوحدة بمراعاة الحد الأقصى الذى حدده القانون:

مليم جنيه

(أ) الأجرة المقدرة للوحدة وفقاً للبند ١٨ ....

(ب) الأجـــرة الميدئية المحددة للوحدة فى عقد الايجار المبرم بتاريخ / / ١٩ ....

(جـ) الحد الأقصى المقرر لأجرة الوحدة (الأجرة
المبدئية مزاده بنسبة ٢٠٪) ....

(د) الأجرة المستحقة قانوناً (الأجرة المبينة فى البند
(أ) أو البند (جـ)أيهما أقل ....

٢٠- الأجرة المستحقة لكل وحدة طبقاً للبند (١٩):

رقم الوحدة	الأجرة المستحقة	رقم الوحدة	الأجرة المستحقة	ملاحظات

أمين سر اللجنة .... أعضاء اللجنة .... رئيس اللجنة ....

(نموذج رقم ٣)

نموذج طلب قرض

للجمعيات التعاونية للبنـاء والاسكان

رقم الطلب............

تاريخ قيــده............

اسم الجمعية ....

اسم وكيل الجمعية أو المفوض عنها .... رقم التوكيل ....

رقم البطاقة .... عائلية / شخصية تاريخ صدورها .... سجل مدنى .... محافظة ....

الوظيفة أو المهنة .... الجنسية ....

عنوان المراسلات ....

عنوان ومكان الأرض موضوع القرض ....

رقم وتاريخ محضر مجلس إدارة الجمعية ....

البيــان المســاحى:

رقم القطعة .... المساحة م٢

طول الحد البحرى .... م طول الحد القبلى .... م

طول الحد الشرقى .... م طول الحد الغربى .... م

رقم وتاريخ ترخيص المبانى.......................عدد الأدوار المرخص بها.................

مستوى الاسكان : «فوق المتوسط – متوسط – اقتصادى»

عدد الوحدات السكنية المطلوب لها القرض وبيان موقعها في العمارة:

....

وصف العقار حالياً «ما تم به من أعمال» ....

المدة المحددة لاستهلاك القرض ....

اسم المهندس المشرف على التنفيذ .... رقم القيد ....

اسم المقاول أو الجهة التي تقوم بالتنفيذ ....

عنوان المقاول أو الجهة التي تقوم بالتنفيذ ....

توقيع وكيل الجمعية أو المفوض عنها

....

(نموذج رقم ٤)

نموذج طلب قرض للأفراد العاديين والتعاونيين

طابع دمغة
فئة ١٥٠ مليماً

رقم الملف بالسجل الخاص / /

تاريخ قيد الطلب / / ١٩

اسم المالك بالكامل .... اسم الزوجة ....

اسم الوكيل ....

رقم التوكيل .... توثيق ....

/ /

السن وجهة الميلاد ....

الوظيفة أو المهنة ....

للمالك عائلية

رقم البطاقة ..../.........تاريخ الاصدار............مكتب سجل مدني ....

للوكيل شخصية

محافظة ....

عنوان العقار محل القرض ....

رقم وتاريخ ترخيص البناء .... عدد الوحدات المرخص بها ....

وصف العقار حالياً ....

عدد الوحدات المطلوب لها القرض وبيان موقعها بالعمارة ....

عدد الأدوار المطلوب استكمالها دور بكل دور .... شقة بكل شقة ......

حجرة بالصالة.

اسم المهندس المشرف على التنفيذ .... قيد رقم /

اسم المقاول .... عنوانه ....

وأن هذه البيانات بعاليه صحيحة وتحت مسئوليتي.

المالك

توقيع : ....

الوكيل

قرار وزير التعمير والدولة للإسكان
واستصلاح الأراضى رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٨٢
بتعديل بعض أحكام القرار رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر[1]
(باللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١)

وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى:

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى القرار الوزارى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

قرر

المادة الأولى

يضاف إلى نهاية المادة ٣١ من القرار رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه الأحكام التالية:

ويقصد بالراغبين فى الاستثمار فى مجال الإسكان فى حكم هذه المادة ما يلى:

(أ) الشركات الصناعية الراغبة فى إقامة وحدات سكنية بالمناطق القريبة من مصانعها تشغل بالعاملين بها.

---

(١) الوقائع المصرية فى ١٩٨٢/٦/٣٠ العدد ١٥١. (ألغى بالقرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢).

(ب) شركات الإسكان والتعمير بشرط عدم الحصول من المنتفعين بالوحدات السكنية التى تتولى بناؤها على فائدة أكثر من الفائدة التى تدفعها هذه الشركات للهيئة أو غيرها من الجهات بالنسبة للقرض الممنوح لكل وحدة.

(جـ) أجهزة الدولة والبنوك وشركات القطاع العام والخاص بالنسبة لتمويل تملك وحدات سكنية بالتجمعات التعاونية التى تقيمها الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو بالمدن الجديدة بغرض إسكان العاملين بالجهات المذكورة.

وتكون الأولوية فى الإقراض للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان.

ويجوز فى حالة إقراض الجهات المنصوص عليها فى البنود (أ) و (ب) و (د) الاستعاضة عن الضمانات المنصوص عليها فى المادة ٣٧ من هذه اللائحة بخطاب ضمان صادر من أحد البنوك المعتمدة تقبله الجهة المقرضة.

المادة الثانية

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ العمل بالقرار رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه[(١)]

صدر فى شعبان سنة ١٤٠٢ (١٣ يونية سنة ١٩٨٢)

مهندس/حسب الله محمد الكفراوى

---

(١) وقد سبق أن أضيف إلى المادة ٣١ من اللائحة التنفيذية فقرة ثانية بقرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ٧١ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض قواعد الإقراض كالآتى:

«ويجوز للمحافظات الحصول على قروض تعاونية بفائدة ميسرة قدرها ٣٪ سنوياً من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وذلك بقصد تحسين شئون مناطق الإسكان القائمة بتزويدها بالمرافق العامة، على أن تلتزم المحافظة بتحصيل قيمة القرض وما يستحق عليه من عائد الاستثمار من ملاك العقارات المستفيدة من هذه المرافق بنسب مسطحاتها تطبيقاً لنص =

قانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، النص الآتى:

«فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقاً للعقد، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكوراً وإناثاً من قصر وبلغ، يستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم».

واعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل، لايستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمرة واحدة.

=المادة الرابعةمن القانون ١٣٥ لسنة ١٩٨١ وتسديدها للهيئة على أقساط سنوية لمدة عشر سنوات بعد فترة سماح قدرها سنة واحدة من تاريخ صرف أول دفعة. وفى حالة التأخير يسرى عائد قدره ٧٪ سنوياً بالإضافة إلى العائد الأصلى المستحق وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد. ولا يجوز الحصول على هذه القروض بغرض تزويد المناطق الجديدة بالمرافق العامة، غير أنه يمكن فى هذه الحالة بيع الأراضى للهيئة العامة لإقامة مجتمعات سكنية تعاونية عليها متكاملة المرافق».

(المادة الثانية)

استثناء من أحكام الفقرة الأولى من المادة السابقة، يستمر العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار إليه فى تلك الفقرة الدرجة الثانية، متى كانت يده على العين فى تاريخ نشر هذا القانون تستند إلى حقه السابق فى البقاء فى العين، وكان يستعملها فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقاً للعقد، وينتهى العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها.

(المادة الثالثة)

تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن، بواقع:

* ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤.

* وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١.

* وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣.

* وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

ويسرى هذا التحديد اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون.

وتزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠ ٪ اعتباراً من ذات الموعد.

ثـم تستحق زيـادة سنوية، بصـفـة دوريـة، فـى نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٠ ٪ من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن آنفة الذكر.

(المادة الرابعة)

تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، التى يحكمـها القـانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والقـانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقـوانين الخاصـة بإيجار الأمـاكن الصـادرة قبلهما، ولاتسرى أحكامه على الا ماكن المذكورة التى يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القـانون المدنى على الأمـاكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها.

(المادة الخامسة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الر سمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى ١٧ ذى القعدة سنة ١٤١٧ هـ

(الموافق ٢٦ مارس سنة ١٩٩٧ م)

حسنى مبارك

مذكرة إيضاحية لمشروع قانون

بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

وبعض الاحكام الخاصة بإيجار الاماكن غير السكنية

تنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، على ما يلى:

«فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين، ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال».

وبتاريخ ١٩٩٦/٧/٦ حكمت المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ٤ لسنة ١٥ق «دستورية » بعدم دستورية الفقرة المشار إليها، وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلى للعين التى كان يزاول فيها نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو مهنياً أو حرفيا، فى مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلى هذا المستأجر عنها.

ثم بتاريخ ١٩٩٧/٢/٢٢ حكمت المحكمة فى القضية رقم ٤٤ لسنة ١٧ق «دستورية» بعدم دستورية الفقرة آنفة الذكر، وذلك فيما نصت عليه من استمرار الإجارة التى عقدها المستأجر فى شأن العين التى استأجرها لمزاولة نشاط حرفى أو تجارى لصالح ورثته بعد وفاته.

وكانت القضية الأخيرة المطروحة على المحكمة خاصة باستئجار محل لاستعماله فى حرفة النجارة، وجاء بتدوينات الحكم أن نص الفقرة المشار إليها «واعتبر عقد الإيجار ممتداً بقوة القانون لصالح ورثة مستأجر العين المؤجرة لغير

أغراض السكنى على إطلاقهم، ولو كانوا جميعا لايباشرون الحرفة أو المهنة التجارية التى قام عليها المستأجر، أو كان من يزاولها نائباً عنهم فى ممارستها»، وأن المشرع آثر أن ينقل منفعة العين إلى ورثة المستأجر جملة ودون قيد، وسواء أكان هؤلاء يباشرون فيها الحرفة أو المهنة ذاتها أم كانوا يزاولون غيرها، وخلص الحكم إلى قوله «إن الورثة- وفى مجال تطبيق النص المطعون فيه- يتخذون من وفاة مورثهم وزوال صلته بالتالى بالعين المؤجرة موطئاً لاستلابها من خلال مكثهم فيها واستغلالها فى عين نشاطها السابق أو فى غيره، ثم من بعدهم إلى ورثتهم، فلا ينتزعها منهم أحد، بل تتصل أيديهم بها تعاقباً عليها، فلا ينفكون عنها أو يبرحونها مهما بعد العهد على العقد الأول».

وحرصاً على تحقيق المساواة بين الأنشطة المتنوعة، حرفية كانت أو تجارية أو صناعية أو مهنية، وكذا على استقرارها- لما لها من أبلغ الأثر على الأوضاع الاقتصادية فى البلاد- ومراعاة للبعد الاجتماعى، ووصولاً إلى قدر مقبول من التوازن فى العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فقد رئى إعداد مشروع القانون على النحو التالى:

* يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ المشار إليها، النص الآتى: «فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقاً للعقد، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكوراً وإناثاً من قصر وبلغ، يستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم».

* اعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشر القانون، لايستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمرة واحدة.

* يستمر العقد، بصفة استثنائية، لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر- المشار إليه فى صدر الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون - الدرجة الثانية، متى كانت يده على العين فى تاريخ نشر القانون تستند إلى حقه السابق فى البقاء فى العين، وكان يستعملها فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقاً للعقد، وينتهى العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها.

* تحدد الأجرة القانونية لجميع الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى- وليس فقط المؤجرة لمزاولة الأنشطة التجارية والصناعية والمهنية والحرفية- وفقاً للتفصيل الوارد بالمادة الرابعة من القانون.

* تستحق زيادة سنوية فى الأعوام التالية بنسبة ١٠ ٪ من قيمة آخر أجرة قانونية.

* تسرى أحكام القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، التى يحكمها القانونان رقما ٤٩ لسنة ١٩٧٧و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، ولاتسرى أحكامه على الأماكن المشار إليها التى يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ .

* يعمل بالقانون من اليوم التالى لتاريخ نشره، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

قرار رئيس جمهورية مصر العربية
رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧
باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧
بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية(١)

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على الدستور:

وعلى القانون المدنى:

وعلى الأحكام المحددة للأجرة فى القوانين أرقام ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين، و٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن، و٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين:

وعلى قوانين خفض إيجارات الأماكن أرقام ١٩٩ لسنة ١٩٥٢، و٥٥ لسنة ١٩٥٨، و١٦٨ لسنة ١٩٦١، و١٦٩ لسنة ١٩٦١، و٧ لسنة ١٩٦٥؛

وعلى القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية:

---

(١) الجريدة الرسمية- العدد ٢٨ (مكرر) فى ١٦ يولية سنة ١٩٩٧.

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر؛

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر؛

وعلى القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها؛

وعلى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية.

قــــــــرر:

البــــاب الأول

احكام عامة

الفصــــل الأول

تعــاريف

مادة ١- فى تطبيق أحكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧- المشار إليه- يقصد بالكلمات والعبارات الآتية المعانى المبينة قرين كل منها:

(أولا) «مؤجرة»: يستأجرها شخص طبيعى ، أو شخص اعتبارى من الأشخاص المذكورة فى المادة (٥٢) من القانون المدنى، كالدولة والهيئات والشركات والجمعيات.

(ثانيا) «موت» : وفاة الشخص الطبيعى.

(ثالثا) «المستأجر» : من استأجر العين ابتداءً وكذا من استمر لصالحه عقد الإيجار بعد وفاة المورث، واحدا كان أو أكثر، ذكوراً وإناثا. ويعتبر مستأجرا كل من تنازل له المستأجر عن الإيجار أو باع له المتجر أو المصنع فى الحالات التى يجوز له فيها ذلك قانوناً.

(رابعا) «المستأجر الأصلى»: آخر شخص طبيعى استأجر العين ابتداء، واحدا كان أو أكثر، ذكورا وإناثا، وليس من استمر لصالحه عقد الإيجار. ويعتبر مستأجرا أصليا كل من تنازل له المستأجر الأصلى عن الإيجار أو باع له المتجر أو المصنع فى الحالات التى يجوز له فيها ذلك قانونا.

(خامساً) «قوانين إيجار الأماكن»: القوانين المتعاقبة الخاصة بإيجار الأماكن، وكذا بخفض الإيجارات.

(سادسا) «الأجرة القانونية الحالية»: آخر أجرة استحقت قبل ١٩٧/٣/٢٧ ، محسوبة وفقا لما يلى:

١ - التحديد الوارد فى قوانين إيجار الأماكن، كل مكان بحسب القانون الذى يحكمه، وذلك بالنسبة للأماكن التى أنشئت وتم تأجيرها أو شغلها حتى ١٩٦١/١١/٥ ولم تخضع لتقدير اللجان التى اختصت بتحديد الأجرة منذ العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه.

٢- تقدير لجان تحديد الأجرة الذى صارنهائيا- طعن عليه أو لم يطعن- وذلك بالنسبة للأماكن التى خضعت لتقدير تلك اللجان حتى العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه الذى سرى على الأماكن المرخص فى إقامتها اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١.

٣- فى جميع الأحوال يُحسب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها فى قوانين إيجار الأماكن، بما فى ذلك كامل الزيادة المنصوص عليها فى المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه.

٤- تحديد مالك المبنى للأجرة طبقا لأسس القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١- المذكور- الذى ارتضاه المستأجر، أو عُدِّل بناء على تظلمه وصار التعديل نهائياً، مع مراعاة حق المالك فى زيادة الأجرة القانونية بنسبة ٥٠٪ نظير التغيير الكلى وبنصف هذه النسبة نظير التغيير الجزئى لاستعمال العين إلى غير أغراض الكسنى بالنسبة لوحدات ثُلث مساحة مبانى العقار- المرخص فى إقامته لأغراض السكنى- وهو القدر الذى ترك للمالك حرية تأجيره خاليا لغير أغراض السكنى، وذلك عملا بالفقرة الأولى من المادة (١) والفقرتين الأولى بند ٤ والثانية من المادة (١٩) من ذلك القانون.

ولاعبرة- فى كل ما تقدم- بالأجرة المكتوبة فى عقد الإيجار أيا كان تاريخ تحريره، ولا بالقيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية إذا اختلفت كلتاهما مقدارا عن الأجرة القانونية، وإنما يعتد بالقيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة عند حساب زيادة الأجرة المنصوص عليها فى المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليها.

ويرجع لأجرة المثل إذا كانت الأجرة القانونية غير معلومة.

(سابعا) والأماكن المنشأة: العين المؤجرة التى أنشئت، إذ العبرة فى معرفة القانون الذى يحكم المكان المؤجر إنما هى بتاريخ إنشاء المكان ذاته إذا استجد بعد تاريخ إنشاء المبنى، كما لو أدخل المؤجر تعديلات جوهرية على وحدة قديمة وتمسك بإعادة تحديد الأجرة، أو أضيفت وحدة حديثة، أو تمت تعلية طابق حديث فى مبنى قديم، ولايعد كذلك مجرد تغيير استعمال العين- كليا أو جزئيا- إلى غير أغراض السكنى الذى يترتب عليه زيادة الأجرة القانونية بنسب محددة فى القانون مثلما هو وارد فى المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ومن قبلها المادة (٢٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليهما.

الفصل الثاني

نطاق السريان تنفيذا لحكم المادة الرابعة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

مادة ٢- تسرى أحكام هذه اللائحة على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، التى يحكمها القانونان رقما ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما.

ولاتسرى أحكامها على الأماكن المذكورة التى تخرج عن نطاق تطبيق تلك القوانين، ولاعلى التى يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ المشار إليه.

الباب الثاني

أحوال استمرار العقد في الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي او مهني او حرفي

مادة ٣- يعمل بأحكام هذا الباب فى شأن استمرار عقد الإيجار بالنسبة للأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى.

الفصل الأول

الاستمرار بأثر رجعي طبقا للفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدلة بالفقرة الأولي من المادة الأولي من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

مادة ٤- يعمل بأحكام هذا الفصل اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩ .

مادة ٥- لايستمر عقد الإيجار لصالح أحد من الورثة أو الشركاء إذا ترك المستأجر العين.

مادة ٦- لايستمر عقد الإيجار لصالح الشركاء إذا مات المستأجر.

مادة ٧- إذا مات مستأجر ظل كل مستأجر معه صاحب حق بقاء فى العين، وإلى جانب هذا الحق يستمر عقد الإيجار لصالح من يتوافر فيه شرطان هما أن يكون وارثا للمتوفى، وأن يكون من الآتى بيانهم:

(أ)- زوجات المستأجر وزوج المستأجرة، قصرا وبلغا.

(ب)- الأقارب- نسبا- من الدرجتين الأولى والثانية وفقا لحكم المادة

(٣٦) من القانون المدنى، أبناء وأحفاداً وآباء وأجداداً وإخوة، ذكورا وإناثا من قُصرّ وبُلّغ.

ويُشترط لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من الورثة أن يستعملوا العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد، أو النشاط الذى اتفق عليه بعد ذلك كتابة بين المؤجر وأى من المستأجرين المتعاقبين، أو النشاط الذى اضطر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية أو بسبب انقراضها والذى لايُلحق ضررا بالمبنى ولابشاغليه.

ولايُشترط أن يستعمل المستفيد العين بنفسه، بل يكفى أن ينوب عنه فى ذلك أحد- سواء كان من باقى المستفيدين أو من غيرهم- ولايلزم أن يكون قَيما أو وصّيا أو وكيلاً رسمياً.

الفصل الثاني

الاستمرار بأثر مباشر طبقا للفقرة الثانية من المادة الأولى

من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي

مادة ٨- اعتبارا من ١٩٩٧/٣/٢٧ ، لايستمر عقد الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا مرة واحدة لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى- وليس ورثة ورثته ولو كانوا أقرباء له من الدرجة الثانية- فإن مات أحد من هؤلاء المستفيدين، لايستمر العقد لصالح أى من ورثته.

الفصل الثالث

حكم انتقالي في المادة الثانية

من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

بحفظ حق من جاوزت قرابته الدرجة الثانية

مادة ٩- يقصد بكلمة «المستأجر» الواردة فى صدر المادة الثانية من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليه، التعريف الوارد فى البند (ثالثا) من المادة (١) من هذه اللائحة.

مادة١٠- استثناء من حكم البند (ب) من الفقرة الأولى من المادة (٧) من هذه اللائحة، يستمر عقد الإيجار لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر الدرجة الثانية، متى كانت يده على العين فى ١٩٩٧/٣/٢٦ تستند إلى حقه السابق فى البقاء فيها- الذى استمده من نص الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل تعديلها بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليهما- وبشرط أن يستعمل العين فى النشاط المبين بالتفصيل فى الفقرة الثانية من المادة (٧) المشار إليها، كما يسرى عليه حكم الفقرة الثالثةمنها.

وينتهى العقد بقوة القانون بموته أو تركه العين.

الباب الثالث

تحديد الأجرة القانونية وزيادتها

طبقا للمادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

بالنسبة للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكني

مادة ١١- مع مراعاة حكم المادة (١٤) من هذه اللائحة، يُعمل بأحكام هذا الباب فى شأن تحديد وزيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى- التى تحكمها قوانين إيجار الأماكن وتخضع لقواعد تحديد الأجرة- سواء كانت مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أومهنى أو حرفى، أو مؤجرة لغير ذلك من الأغراض الأخرى خلاف السكنى كالمستشفيات والمدارس الحكومية والجمعيات الخيرية والأندية الرياضية.

ولايُخرج العين من تطبيق أحكام هذا الباب تغيير استعمالها إلى أغراض السكنى دون اتفاق على ذلك مع المؤجر.

مادة ١٢- اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية ليوم ١٩٩٧/٣/٢٦ :

(أ) تُحدد الأجرة القانونية بواقع:

- ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل ١٩٤٤/١/١ .

- وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٩٤٤/١/١ وحتى ١٩٦١/١١/٤ .

-وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٩٦١/١١/٥ وحتى ١٩٧٣/١٠/٦ .

- وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٩٧٣/١٠/٧ وحتى ١٩٧٧/٩/٩.

(ب)- وتزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٩٧٧/٩/١٠ وحتى ١٩٩٦/١/٣٠ بنسبة (١٠٪).

مادة ١٣- اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية ليوم ٣/٢٦ من كل عام، تستحق زيادة سنوية- بصفة دورية- بنسبة (١٠٪) من قيمة آخر أجرة قانونية استحقت قبل هذا الموعد، أي بعد المضاعفة وإضافة الزيادات، وذلك بالنسبة لجميع الأماكن المذكورة في المادة السابقة.

مادة ١٤- لايستحق المالك سوى نصف ما ذكر في المادتين السابقتين من أمثال ونسب في حالة الجمع في تأجير المكان الواحد بين غرض السكنى، وغير غرض السكنى.

مادة ١٥- لايدخل في الأجرة القانونية الحالية- التي تضاعف أو تزاد وفقا للمواد الثلاث السابقة- الملحقات التي تخص العين المؤجرة، كقيمة استهلاك المياه، وأجر الحارس، والضرائب العقارية والرسوم، وأعباء الترميم والصيانة، ونفقات إصلاح المصعد غير الدورية.

مادة ١٦- يجوز للمؤجر أن يقبل تقاضي أجرة تقل عن الأجرة المحددة قانونا لاعتبارات يقدرها، ولكن لايجوز الاتفاق على أجرة تزيد عليها، كما لايجوز للمؤجر اقتضاء أية ملحقات تخالف أو تجاوز ما يلتزم المستأجر بأدائه طبقا للقانون.

الباب الرابع

حكم وقتى

بتعديل الأوضاع

مادة ١٧- على كل من المؤجرين والمستأجرين تعديل أوضاعهم وفقا لجميع الأحكام المنصوص عليها فى هذه اللائحة، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ العمل بها.

مادة ١٨- تنشر هذه اللائحة فى الجريدة الرسمية، ويعمل بها من اليوم التالى لتاريخ نشرها.

صدر برئاسة الجمهورية فى ٩ ربيع الأول سنة ١٤١٨هـ

(الموافق ١٤ يولية سنة ١٩٩٧م).

حسني مبارك

مذكرة إيضاحية

لمشروع اللائحة التنفيذية

للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية

طبقا للمادة ١٤٤ من الدستور، يصدر رئيس الجمهورية اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين، بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو إعفاء من تنفيذها.

وإزاء صدور القانون الجديد رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، ولأنه اشتمل على أحكام عديدة:

منها ما هو خاص بقصر استمرار عقد الإيجار بعد موت المستأجر لصالح طائفة من الورثة وبضوابط معينة، وذلك بأثر رجعى.

ومنها ما هو متعلق بوضع حد لاستمرار عقود الإيجار، بحيث إذا ما انتهى العقد طبقت أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها.

ومنها ما هو حكم انتقالى يكفل استمرار العقد– بصفة استثنائية– للمستأجرين الحاليين من الورثة بضابط معين، وإن كان حقهم فى البقاء مستمدا من النص القديم الذى ألغى بالقانون الجديد.

كل ذلك فى شأن أحكام خاصة بالأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى التى تحكمها القوانين المتعاقبة الخاصة بإيجار الأماكن وكذا الخاصة بخفض الإيجارات، وهى الأحكام التى تضمنتها المادتان الأولى والثانية من القانون الجديد.

ومنها ما يتعلق بتحديد الأجرة القانونية وزيادتها لجميع الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بالقوانين المذكورة، وليس فقط المؤجرة لمزاولة الأنشطة آنفة الذكر، وما يتفرع عن ذلك من مضاعفات للأجرة الحالية، أى الأجرة المستحقة قبل العمل بالقانون الجديد محسوبة لكل عين على حدة وفقا للقانون الذى يحكمها بحسب تاريخ إنشائها.

ولئن كانت عبارة «الأجرة القانونية» ليست مصطلحا مستحدثا، وإنما وردت فى قوانين إيجار الأماكن من قبل، من ذلك- وعلى سبيل المثال- المادة (٢٨) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين التى نصت على استحقاق المالك أجرة إضافية تعادل (٧٠٪) من« الأجرة القانونية» عن مدة التأجير مفروشا، والمادة (٤٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر التى نصت على استحقاق المالك أجرة إضافية عن مدة تأجير المكان أو جزء منه مفروشا بواقع نسب من «الأجرة القانونية» حددتها وفقا لتواريخ إنشاء الأماكن، كما وأن قوانين إيجار الأماكن وخفض الإيجارات قد درجت على الاعتداد بتاريخ إنشاء المكان فى تحديد الأجرة، وعلى ذلك فإن تاريخ الإنشاء ليس بدوره مصطلحا مستحدثا.

بيد أن الحقبة الزمنية الطويلة التى استغرقتها تلك القوانين، وتعاقبها بكثرة، ثم صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الذى عهد إلى مالك المبنى بتحديد الأجرة وفتح الباب للمستأجر للتظلم من هذا التحديد، كل هذه الظروف- بالإضافة إلى الأحكام العديدة المجملة التى اشتمل عليها القانون الجديد- إنما يفتقر إلى لائحة مفصلة لازمة لتنفيذ هذا القانون، وذلك ابتغاء التيسير على القضاة والمتقاضين وقطع دابر الخصومات بين طائفتى المؤجرين والمستأجرين.

من أجل ذلك، أعدت اللائحة المرافقة، رجاء- لدى الموافقة- التفضل بإصدارها.

مع عظيم احترامي

تحريرا فى ١٩٩٧/٧/١١

رئيس مجلس الوزراء

دكتور/كمال الجنزورى

قرار

وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الاراضى

رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢

بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبي(١)

وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الاراضى:

بعد الاطلاع على القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٥٩ بشأن إقراض الجمعيات التعاونية.

وعلى القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ بشأن ترميم وصيانة وتعلية المبانى.

على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الإدارية المحلية.

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٢٢٩ فى ١٠/١٠/١٩٨٢ وقد عدل هذا القرار بالقرارات الوزارية رقم ١٠٦ لسنة ١٩٨٣، ٥٧١ لسنة ١٩٨٣، ١٩٢ لسنة ١٩٨٣، ١٨٩، ٢١٨ لسنة ١٩٨٤ ٤١٦ لسنة ١٩٨٧ ١٣٠ لسنة ١٩٨٨، ٢٥٥ لسنة ١٩٨٨ ،٤١ لسنة ١٩٨٩، ٢٩٦ لسنة ١٩٨٩، ٢٩٧ لسنة ١٩٨٩، مع ملاحظة أن القرار رقم ١٠٦ لسنة ١٩٨٣ ألغى كلية وقد أشارنا إلى النصوص التى كانت قد عدلت بالقرار الأخير أما باقى التعديلات قد وردت منفصلة فى القرارات الصادرة بشأنها.

وعلى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون التعاون الإسكاني.

وعلى القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ في شأن الأبنية والأعمال التي تمت بالمخالفة لأحكام قانون تقسيم الأراضي المعدة للبناء.

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٣ لسنة ١٩٧٧ بشأن تنظيم الهيئة العامة لتعاونيات لبناء والإسكان.

وعلى القرار الوزارى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى القرار الوزارى رقم ٧١ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض قواعد الإقراض.

وعلى القرار الوزارى رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض أحكام القرار رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه.

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

قــرر

مـادة ١ - للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان، والأفراد الراغبين في الاستثمار في مجال الإسكان الشعبي الحصول على قروض ميسرة من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو من غيرها من الجهات التي يصدر بتحديدها قرار من وزيرى المالية والاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان وذلك بقصد إنشاء المباني المخصصة لأغراض الإسكان الشعبي أو بقصد تعلية هذه المباني أو استكمالها أو التوسع فيها وكذلك الحصول على قروض ميسرة من الوحدات المحلية المختصة لمواجهة تكاليف ترميم المساكن وصيانتها.

ويقصد بالإسكان الشعبى فى مفهوم أحكام هذه المادة جميع مستويات الإسكان عدا الفاخر منها وذلك وفقاً للمعايير والمواصفات المنصوص عليها فى المواد ٣، ٤، ٥، ٦ من القرار رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه.

مـادة ٢ - يقصـد بالراغبين فى الاسـتثمار فى مفهوم المـادة السـابقة ما يلى:

(أ) الشركات الصناعية الراغبة فى إقامة وحدات سكنية، بالمناطق القريبة من مصانعها تشغل بالعاملين بها.

(ب) شركات الإسكان والتعمير بشرط عدم الحصول من المنتفعين بالوحدات السكنية التى تتولى بنـاؤها على عائد استثمار يزيد على العائد الذى تؤديه هذه الشركات للهيئة أو غيرها من الجهات بالنسبة للقرض الممنوح لكل وحدة.

(جـ) أجهزة الدولة والبنـوك وشركات القطاع العام والخاص بالنسبة لتمويل تملك وحدات سكنية بالتجمعات التعاونيـة التى تقيمها الهيئة العامة لتعـاونيـات البنـاء والإسكان أو بالمدن الجـديـدة لغرض إسكان العـاملين بالجهات المذكورة.

ويجوز فى حالة إقراض الجهات المنصوص عليها فى البنـود (أ)، (ب)، (جـ) الاستعاضة عن الضمانات المنصوص عليها فى المادة ٨ من هـذا القرار بخطاب ضمان صادر من إحدى البنوك المعتمدة تقبله الجهة المقرضة.

مـادة ٣ - يجوز للمحافظات أن تحصل من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان على قروض ميسرة بعائد استثمار قدره (٣٪) سنوياً وذلك بقصد تحسين شئون مناطق الإسكان القائمة لتزويدها بالمرافق العامة على أن تلتزم المحافظة بتحصيل قيمة القرض وما يستحق عليه من عائد استثمار من ملاك

العقارات المستفيدة من هذه المرافق بنسب مسطحاتها تطبيقاً لحكم المادة ٤ من القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ المشار إليه وتسديدها للهيئة على أقساط سنوية لمدة عشر سنوات بعد فترة سماح قدرها سنة واحدة من تاريخ صرف أول دفعة، وفى حالة التأخير يسرى عائد قدره ٧٪ سنوياً بالإضافة إلى العائد الأصلى المستحق وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد.

ولا يجوز الحصول على هذه القروض بغرض تزويد المناطق الجديدة بالمرافق العامة، غير أنه يمكن فى هذه الحالة بيع هذه الأراضى للهيئة لإقامة مجمعات سكنية تعاونية عليها متكاملة المرافق.

في الإقراض للبناء او التعلية او الاستكمال او التوسع :

مادة ٤ - يقدم طلب القرض على أحد النموذجين المرافقين لهذا القرار بحسب الحالة مشفوعة بالمستندات الآتية:

١ - أصل العقد المسجل الذى يثبت ملكية الأرض المطلوب إقامة المبنى عليها أو المبنى المطلوب استكماله أو تعليته أو التوسع فيه، أو حكم مسجل بصحة ونفاذ العقد المشار إليه وصورة منه لمضاهاتها بالأصل، ويرد الأصل إلى طالب القرض.

وتقبل العقود الابتدائية إذا كانت صادرة من إحدى شركات القطاع العام أو الهيئات العامة أو الجهات الحكومية المركزية أو المحلية.

٢ - أصل ترخيص البناء المعتمد من الإدارة الهندسية المختصة أو من مجلس المدينة المختص على أن يكون متضمناً تحديد مستوى البناء (اقتصادى -متوسط- فوق المتوسط) وصورة من هذا الترخيص لمضاهاتها بالأصل ورد الأصل إلى طالب القرض، فإذا لم يكن الترخيص متضمناً هذا البيان يتعين أن ترفق به شهادة من الإدارة الهندسية المختصة أو مجلس المدينة المختص بتحديد مستوى البناء.

٣ - الرسومات المعمارية والإنشائية المعتمدة وصورة منها لمضاهاتها بالأصل الذى يرد إلى طالب القرض.

٤ - خريطة مساحية أو خريطة تقسيم معتمدة مبين عليها موقع العقار المطلوب القرض بشأنه.

٥ - وثيقة تأمين على العقار ضد الحريق لصالح الجهة المقرضة بمبلغ يعادل قيمة القرض ولمدة تعادل مدة سداده، وتقدم هذه الوثيقة بعد توقيع عقد القرض وقبل الصرف وبالإضافة إلى المستندات المبينة بالبنود السابقة يتعين أن يرفق بطلب القرض الأوراق التالية:

بالنسبة إلى طلبات القروض المقدمة من الأفراد:

فى حالة عدم وجود المالك شخصياً أو فى حالة تعدد الملاك يتعين أن يرفق بطلب القرض توكيل رسمى عام يخول الوكيل حق الاقتراض وقبول تقرير حق الرهن أو الامتياز على العقار كما يخوله التوقيع على عقد القرض وصرف الشيكات وكافة الإجراءات التى يتطلبها الحصول على القرض.

بالنسبة إلي طلبات القروض المقدمة من الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان:

يتعين أن ترفق بالطلب الأوراق الآتية :

(أ) قرار مجلس إدارة الجمعية بالموافقة على شراء الأرض.

(ب) موافقة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان على شراء الأرض فى حالة شرائها من القطاع أو الأفراد.

(جـ) قرار مجلس إدارة الجمعية بالموافقة على الاقتراض بالضمانات الفنية المقررة.

(د) تفويض رئيس مجلس إدارة الجمعية أو أحد أعضاء مجلس إدارتها فى التوقيع على عقد القرض واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة للحصول عليه.

(هـ) كشف معتمد من مجلس إدارة الجمعية بأسماء الأعضاء المنتفعين بالوحدات السكنية وقيمة مدخرات كل منهم.

مادة ٥ - تحدد نسب وقواعد الإقراض وفقاً للجدول المرافق.

٦ - (عدلت بالقرار ١٩٢ لسنة ١٩٨٣) يكون حساب القرض على أساس التكاليف الفعلية فى حالة قيام الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو أحد أجهزة الدولة المتخصصة بالإشراف على التنفيذ أو فى حالة قيام إحدى شركات القطاع العام بالتنفيذ -وفى غير تلك الأحوال يكون حساب القرض على أساس الأسعار المحددة فى التقرير السنوى المنصوص عليه فى المادة ٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه وتكون العبرة بالتقرير السارى وقت البناء.

وفى جميع الأحوال تكون العبرة فى تحديد المستوى بما هو وارد بترخيص البناء.

وفى حالة التعلية يلزم الرجوع إلى تراخيص الأدوار السفلية لتقدير إمكان الالتزام بالمساحات المقررة لأدوار التعلية إذا كان يمكن تنفيذ ذلك إنشائياً.

مادة ٧ - يجوز للوزير المختص بالإسكان استثناء بعض القروض من بعض أحكام هذا القرار إذا كانت هذه القروض مخصصة لمناطق الإسكان فى المجتمعات الجديدة ومناطق التعمير أو بعض المحافظات ذات الطبيعة الخاصة أو إذا كانت هذه القروض ممنوحة لبعض الجمعيات التعاونية لبناء المساكن التى تجمع بين أعضائها رابطة عمل أو رابطة مهنية وبشرط ألا يقل عدد أعضائها عن مائة عضو وأن يخصص القرض لبناء عمارات سكنية توزع وحداتها على أعضاء الجمعية.

مادة ٨ - يكون ضمان القرض للمبانى برهن رسمى من المرتبة الأولى على الأرض والمبانى ويجوز عند الضرورة قبول الرهن من المرتبة الثانية على الأرض إذا كانت محملة بحقوق عينية أخرى.

ويكون ضمان القرض للاستكمال والتعلية بتقرير حق امتياز على المبانى ويجىء فى الترتيب مع الامتياز المقرر فى القانون المدنى للمقاولين والمهندسين.

مـادة ٩ - (عدلت بالقرار ١٩٢ لسنة ١٩٨٣) يحسب عائد الاستثمار من تاريخ صرف كل دفعة ويحصل العائد أثناء فترة التنفيذ سنوياً وإذا تأخر المقترض عن سداد أى قسط من أقساط القرض وعائده يسرى عائد التأخير بالسعر السائد بواقع (٧٪) بالإضافة إلى العائد الأصلى المستحق وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد.

مـادة ١٠ - يسدد القرض وعائد الاستثمار على أقساط سنوية خلال مدة ثلاثين سنة ويستحق القسط الأول منها بعد ثلاث سنوات من تاريخ صرف أول دفعة من قيمة القرض مع التزام المقترض بسداد العائد سنوياً خلال هذه الفترة.

ويجوز لبعض الجهات المقرضة استرداد مبلغ القرض وعائد الاستثمار على أقساط متزايدة ترتبط بنسبة محددة من المرتب وذلك بالنسبة للعاملين بالدولة أو بالقطاع العام أو القطاع الخاص.

مـادة ١١ - يلتزم المقترض بإخطار الجهة المقرضة بأسماء مستأجرى الوحدات السكنية التى حصل على القرض من أجل إقامتها، والقيمة الإيجارية المحددة قانوناً لكل وحدة وأية تغييرات أو تصرفات تطرأ على هـذه البيانات.

١٢ - يجب أن تتضمن عقود الإقراض كافة التزامات المالك المقترض والآثار المترتبة على مخالفتها.

كما يجب أن يتضمن عقد القرض المبرم بين جمعية تعاونية للبناء والإسكان وبين الجهة المقرضة الشرطين التاليين.

(أ) تحديد نصيب كل عضو مستفيد من مجموع القرض ومن الأقساط السنوية المستحقة على الجمعية وتقرير حقه فى أن يسدد نصيبه

من القسط السنوى على دفعات شهرية متساوية إلى الجمعية أو إلى الجهة المقرضة مباشرة.

(ب) تنازل الجهة المقرضة عن حقوقها وضماناتها بالنسبة إلى العضو الذى يسدد نصيبه كاملا قبل الأجل المحدد مع إعفائه من عائد الاستثمار المستحق.

وفى حالة إخلال المقترض بالتزاماته تصبح جميع أقساط القرض مستحقة الأداء فوراً مضافاً إليها عائد استثمار محسوباً بالسعر السائد علاوة على نصيب الجهة المقرضة فى العائد حسب الأحوال وذلك دون إخلال بأية حقوق أو ضمانات أخرى مقررة قانوناً لصالح تلك الجهة.

الإقراض لترميم وصيانة المبانى:

مادة ١٣ - (ملغاة بالقرار ١٠٦ لسنة ١٩٨٣) تتولى الجهات التى يصدر بتحديدها قرار من وزيرى المالية والاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان توفير التمويل اللازم للوحدات المحلية المختصة لإقراض شاغلى أو ملاك المبانى لترميمها وصيانتها ويكون للقرض وملحقاته امتياز عام على أموال المدين ضماناً للسداد وتكون مرتبة هذا الامتياز تالية للضرائب والرسوم.

مادة ١٤ - (ملغاة بالقرار ١٠٦ لسنة ١٩٨٣) يقدم طلب القرض إلى الوحدة المختصة مرفقاً به تقرير من مهندس نقابى مدنى أو معمارى يتضمن وصف المبنى وموقعه واسم المالك، كما يتضمن بيان ووصف الأجزاء التى تحتاج إلى الصيانة والترميم والأعمال اللازمة لجعل المبنى صالحاً للغرض المخصص من أجله والتكلفة التقديرية للأعمال اللازم إجراؤها مع تحديد المدة لتنفيذ الأعمال المقترحة.

مادة ١٥ - (ملغاة بالقرار ١٠٦ لسنة ١٩٨٣) على الوحدة المحلية المختصة فحص التقرير المشار إليه فى المادة السابقة وتصدر قرارها بالموافقة على ما جاء بالتقرير أو برفضه أو بتعديله وبتقدير قيمة القرض المستحق.

مـادة ١٦ – (ملغاة بالقرار ١٠٦ لسنة ١٩٨٣) تصرف القروض على النحو الآتى :

١ – دفعة مقدمة توازى ٢٥ ٪ من قيمة القرض.

٢ – دفعات متتالية كل منها بذات النسبة السابقة وتصرف كل دفعة بعد إنجاز أعمال ترميم وصيانة بما يوازى قيمة الدفعة السابق صرفها وعلى الجهة المقرضة أن تتحقق من ذلك ومن سلامة التنفيذ.

مـادة ١٧ – (ملغاة بالقرار ١٠٦ لسنة ١٩٨٣) يستحق عائد استثمار على القرض بواقع (٣٪) سنوياً يحسب من تاريخ صرف كل دفعة وذا تأخر المدين فى أداء أى قسط أو عائده حلت باقى الأقساط وفى هـذه الحالة يسرى عائد تأخير بواقع (٧٪) سنوياً بالإضافة إلى العائد الأصلى المستحق وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد دون حاجة إلى إنذار أو تنبيه أو حكم قضائى أو أية إجراءات أخرى.

مـادة ١٨ – (ملغاة بالقرار رقم ١٠٦ لسنة ١٩٨٣) يستهلك القرض وعائد استثماره خلال مدة أقصاها عشر سنوات من تاريخ استحقاق القسط الأول.

مـادة ١٩ – (ملغاة بالقرار ١٠٦ لسنة ١٩٨٣) يسدد القرض على أقساط سنوية يستحق القسط الأول منها بعد مضى سنة على صرف الدفعة الأخيرة من القرض أو إتمام الأعمال أيهما أقرب مع التزامه بأداء العائد المستحق سنوياً من تاريخ صرف أول دفعة من القرض إلا إذا رغب المدين فى السداد على فترات تقل عن سنة.

مـادة ٢٠ – تسرى أحكام هذا القرار على جميع القروض التى لم يتم شهر حق الرهن أو الامتياز الخاص بها أمام مصلحة الشهر العقارى والتوثيق حتى العمل بهذا القرار.

مـادة ٢١ - تعامل صناديق التأمين الخاصة وصناديق الإسكان معاملة الجمعيات التعاونيـة للبنـاء والإسكان.

مـادة ٢٢ - يلغى الفـصل الثـالث من القـرار الوزارى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١، والقـــرار الوزارى رقم ٧١ لسنة ١٩٨٢، والقـــرار الوزارى رقم ٣٤٢لسنة ١٩٨٢ المشار إليها، كما يلغى كل حكم مخالف.

مـادة ٢٣ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية.

وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى

مهندس/حسب الله محمد الكفراوى

قــرار

وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي

رقم ١٠٦ لسنة ١٩٨٣

بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض ترميم المباني[1]

وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي:

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ بإصدار القانون المدني.

وعلى القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ بشأن ترميم وصيانة وتعلية المباني.

وعلى القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٣ في شأن الموازنة العامة للدولة وتعديلاته.

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٧ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية.

وعلى القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ في شأن الأبنية والأعمال التي تمت بالمخالفة لأحكام قانون تقسيم الأراضي المعدة للبناء.

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٨٣ في ١٩٨٣/٤/٦ –وتلغى بالقرار رقم ٢٩٦ لسنة ١٩٨٩.

وعلى القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٨٢ بشأن خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

وعلى القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٢ فى شأن ربط الموازنة العامة للدولة.

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بقرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٨١.

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ٧١ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض قواعد الإقراض.

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبى.

وبعد موافقة مجلس الوزراء.

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

قــرر

مـادة ١ - فى تطبيق أحكام هذا القرار يقصد بأعمال الترميم الشامل للمبانى ما يأتى:

١ - تدعيم وترميم الأساسات المعيبة.

٢ - ترميم الشروخ بمبانى الحوائط وتنكيس الأجزاء المتآكلة والمتفككة منها.

٣ - تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الميل أو التشريخ أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات والكوابيل الحاملة لها.

٤ - تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى.

٥ - إصلاح وترميم التلفيات فى أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ والأسطح الذى يؤدى إلى تسرب المياه للحوائط أو لأجزاء المبنى وبصفة خاصة الأساسات.

٦ - إستبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهياكل الحاملة لها.

٧ - إصلاح واستبدال التالف من الأعمال والتركيبات الكهربائية الرئيسية التى يكون من شأنها أن تؤدى إلى حوادث أو حريق أو تعريض الأرواح للخطر.

٨ - إصلاح وترميم خزانات المياه وطلمبات المياه والمصاعد والأعمال والتركيبات الصحية الخارجية للمياه والصرف سواء منها المكشوفة أو المدفونة واستبدال الأجهزة والأدوات والأجزاء التالفة بها.

٩ - أعمال الإصلاحات الخاصة بمدخل المبنى.

مادة ٢ - فى تطبيق أحكام المادة ١٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه يعتبر كل من البنك العقارى المصرى والبنك العقارى العربى من أجهزة الدولة المختصة بتقديم القروض الميسرة لأغراض الترميم.

مادة ٣ - يقدم طلب القرض من المالك إلى البنوك المقرضة من خلال الوحدة المحلية المختصة مصحوباً بالمستندات الآتية:

(أ) القرار الصادر من الوحدة المحلية المختصة بالترميم الشامل للعقار (التكيس).

(ب) تقرير تفصيلى من مهندس نقابى مدنى أو عمارة يتضمن وصف المبنى وموقعه واسم المالك وبيان ووصف الأجزاء التى تحتاج إلى الترميم والأعمال اللازمة لجعل المبنى صالحاً للغرض المخصص من أجله بأمان،

مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المقترحة وطريقة التنفيذ والتكلفة التقديرية للأعمال اللازم إجراؤها.

(جـ) خريطة مساحية مبين عليها موقع العقار.

(د) إعتماد الوحدة المحلية المختصة للتقرير المشار إليه وإقرارها لطلب القرض، طبقاً للأولويات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص.

(هـ) المستندات الدالة على ملكية العقار التى تقبلها الجهة المقرضة.

مادة ٤ - فى حالة عدم قيام المالك بتنفيذ القرار الصادر بالترميم الشامل (التتكيس) خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدوره، يجوز للوحدة المحلية المختصة الحصول على القرض الميسر لإجراء أعمال الترميم الشامل على نفقة المالك، على أن تسترد ما أنفقته، وفقاً لمدة القرض وعدد أقساطه وعائد استثماره بطريق الحجز الإدارى.

مادة ٥ يجوز لشاغلى العقارات أو لأى منهم التقدم إلى الوحدة المحلية المختصة بطلب لمعاينة العقار تمهيداً لاستصدار قرار الترميم اللازم.

وفى حالة صدور القرار بالترميم الشامل (التتكيس) تسرى الأحكام المنصوص عليها فى المادتين (٣، ٤) من هذا القرار.

وفى حالة عدم قيام أى من المالك أو الوحدة المحلية المختصة بتنفيذ قرار الترميم الشامل (التتكيس)، يجوز للشاغل أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك.

وفى هذه الحالة يجوز للشاغل الحصول على القرض الميسر، وفقاً للأحكام الواردة فى هذا القرار والشروط والضمانات التى تضعها البنوك المرخص لها بمنح هذه القروض.

مـادة ٦ - يكون تنفـيذ أعمـال الترميم تحت إشراف مهنـدس نقابى أو عمارة.

ويقدم الطالب (المالك أو الشاغل) تعهداً كتابياً من المهندس الذى اختاره يلتزم فيه بهذا الإشراف.

وعلى المهندس فى حالة تحلله لأى سبب من الإشراف على التنفيذ أن يخطر الوحدة المحلية المختصة كتابة بذلك، وفى هذه الحالة توقف الأعمال.

وعلى الطالب إذا أراد الاستمرار فى التنفيذ أن يختار مهندساً نقابياً آخر مع تقديم التعهد المشار إليه.

وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يرفض استخدام مواد بناء غير مطابقة للمواصفات وعليه أن يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك وبأية أعمال مخالفة فور وقوعها أياً كان مرتكبيها.

وتحدد مسئولية المهندس والمقـاول، وفقـاً لأحكام المـادة ٦٥١ من القانون المدنى.

مـادة ٧ - تكون قيمة القرض بحد أقصى قدره ٧٥٪ من قيمة أعمال الترميم ويصرف على النحو التالى:

١ - دفعة مقدمة توازى ٢٥٪ من قيمة القرض.

٢ - دفعات متتالية كل منها بذات النسبة السابقة، وتصرف كل دفعة فور إنجاز أعمال الترميم بما يوازى قيمة الدفعة السابق صرفها.

وعلى الجهة المقرضة أن تتحقق من مدى تقدم الأعمال.

وفى جميع الأحوال لا يجوز أن يزيد ما يخص الوحدة السكنية الواحدة من القرض المخصص للعقار فى المتوسط على ٢٠٠٠ جنيه.

مـادة ٨ - يستهلك القرض وعائد استثماره خلال مدة أقصاها أربع سنوات تبدأ من السنة التالية لمنح القرض.

مـادة ٩ - يكون للقرض وملحقاته طبقاً للمادة ١٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه امتياز عام على أموال المدين ضماناً للسداد وتكون مرتبة هذا الامتياز تالية للضرائب والرسوم ووفقاً للشروط والضمانات التى تضعها البنوك المرخص لها بمنح هذه القروض.

وتعفى هذه القروض من جميع الضرائب والرسوم.

وتحصل هذه القروض بطريق الحجز الإدارى طبقاً لحكم المادة ١٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه.

مـادة ١٠ - يتحدد عائد استثمار القرض على أساس سعر الفائدة المعلن من البنك المركزى، على أن يتحمل المستفيد بثلثى هذا السعر وتتحمل الخزانة العامة بالثلث الباقى.

وإذا تأخر المدين فى أداء أى قسط أو عائد حلت باقى الأقساط وفى هذه الحالة يسرى عائد تأخير بواقع (٢ ٪) سنوياً بالإضافة إلى العائد الأصلى المستحق، وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو حكم قضائى أو أية إجراءات أخرى.

مـادة ١١ - يسدد القرض وعائد الاستثمار على أقساط سنوية يستحق القسط الأول منها بعد مضى سنة من تاريخ صرف أول دفعة إلا إذا رغب المدين فى السداد على فترات تقل عن سنة.

مـادة ١٢ - لا تخل أحكام هذا القرار بحكم المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه.

مــادة ١٣ - تلغى المواد ١٣، ١٤، ١٥، ١٦، ١٧، ١٨، ١٩، من القـرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ المشـار إليـه، كـمـا يلغى كل حكم يخالف أحكامه.

مــادة ١٤ - ينشـر هـذا القـرار فى الوقائـع المصـرية، ويعـمل بـه من تاريخ نشره.

صدر فى ٩ جمادى الأولى سنة ١٤٠٣ (٢٢ فبراير سنة ١٩٨٣).

مهندس/ حسب الله محمد الكفراوى

قــرار

وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى

رقم ١٩٢ لسنة ١٩٨٣

بشأن تعديل بعض أحكام القرار رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢

بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبى[1]

وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى :

بعـد الاطلاع على القـانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٥٩ بشـأن إقـراض الجمعيات التعاونية.

وعلى القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ بشأن ترميم وصيانة وتعلية المبانى.

وعلى القـانون رقم ١٠٦ لسـنة ١٩٧٦ فى شـأن توجيـه وتنظـيم أعمال البنـاء.

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية.

وعلى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون التعاون الإسكانى.

وعلى القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام قانون تقسيم الأراضى المعدة للبناء.

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٨٢ باعتماد خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية لعام ١٩٨٣/٨٢.

---

(١) الوقائع المصرية العدد ١٦٥ فى ١٩٨٣/٧/٢٠.

على قرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٣ لسنة ١٩٧٧ بشأن تنظيم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان.

وعلى القرار الوزارى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى القرار الوزارى رقم ٤٦ لسنة ١٩٨٢ فى شأن قواعد العمل بالجمعيات التعاونية للبناء والإسكان.

وعلى القرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبى.

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

قــرر

(المادة الاولى)

يستبدل بنص المادتين ٦ ، ٩ من القرار رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ المشار إليه النصان الآتيان:

مـادة ١ - يكون حساب القرض على أساس التكاليف الفعلية فى حالة قيام الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو أحد أجهزة الدولة المتخصصة، بالإشراف على التنفيذ أو فى حالة قيام إحدى شركات القطاع العام بالتنفيذ.

وتحاسب الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان على أساس القيمة التى ترسو بها المناقصة التى تعتمد نتيجتها لجنة الخطة لتعاونيات البناء والإسكان المنصوص عليها بالقرار الوزارى رقم ٤٦ لسنة ١٩٨٢ المشار إليه.

وفى غير الأحوال المنصوص عليها بالفقرتين السابقتين يكون حساب القرض على أساس الأسعار المحددة فى التقرير السنوى المنصوص عليه فى المادة ٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، وتكون العبرة بالتقدير السارى وقت البناء.

ويتم تحديد قواعد صرف دفعات القرض للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان وفقاً لتقدم الأعمال على أن يتم صرف ٢٠٪ من قيمة القرض فور التعاقد بما لا يجاوز ٩٠٪ من ثمن الأرض الوارد بالعقد المسجل، ومقابل رهن الأرض.

وفي جميع الأحوال تكون العبرة في تحديد مستوى المباني بما هو وارد، بترخيص البناء.

وفي حالة التعلية يلزم الرجوع إلى تراخيص الأدوار السفلية لتقدير إمكان الالتزام بالمساحات المقررة لأدوار التعلية إذا كان يمكن تنفيذ ذلك إنشائياً.

مادة ٢ - يحسب عائد الاستثمار من تاريخ صرف كل دفعة، وإذا تأخر المقترض عن سداد أي قسط من أقساط القرض يحسب عائد الاستثمار بالسعر السائد وفقاً لما يحدده البنك المركزي بالإضافة إلى عائد تأخير بواقع ١٪ وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد.

(المادة الثانية)

يستبدل بجدول قواعد ونسب الإقراض الميسر المرافق للقرار الوزاري رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ المشار إليه الجدول المرافق لهذا القرار.

(المادة الثالثة)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية.

صدر في ٢٩ جمادى الآخر سنة ١٤٠٣ (١٣ أبريل سنة ١٩٨٣).

مهندس/ حسب الله محمد الكفراوي

جدول قواعد ونسب الإقراض الميسر

قيمة القرض	الحد الأقصى لقيمة القرض	عائد الاستثمار
أولا: في المدن القائمة : (أ) الإسكان التعاوني المجمع: ٩٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الأرض والأساسات والمباني.	٨٠٠٠ج (ثمانية آلاف جنيه) لكل وحدة.	٤٪
(ب) سائر حالات الإقراض: ٩٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الأساسات.	٦٥٠٠ جنيه (ستة آلاف وخمسمائة جنيه) لكل وحدة على أنه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين يشترط ألا يزيد ما يحصل عليه المالك الواحد على ١٥٠٠٠٠ (مائة وخمسين ألف جنيه).	
ثانياً : في المجتمعات العمرانية الجديدة: **(أ) الإسكان التعاوني المجمع:** ٩٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الأرض والأساسات والمباني.	٩٠٠٠ ج (تسعة آلاف جنيه).	٤٪
(ب) سائر حالات الإقراض: ٩٠٪ من تكلفة الوحدة.	٨٠٠٠ج (ثمانية آلاف جنيه) لكل وحدة. على أنه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين يشترط ألا يزيد ما يحصل عليه المالك الواحد على ٢٠٠٠٠٠ (مائتي ألف جنيه).	
(جـ) بالنسبة للعاملين بالمدن الجديدة: ٩٥٪ من تكلفة الوحدة.	٩٠٠٠ج (تسعة آلاف جنيه)	٤٪

(١) استبدل هذا الجدول بالجدول المرافق للقرار الوزارى ١٨٩ لسنة ١٩٨٤.

قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الاراضى
رقم ٥٧١ لسنة ١٩٨٣
(بتعديل القرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢)

وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الاراضى:

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى القرار الوزارى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وتعديلاته.

وعلى القرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبى، المعدل بالقرار رقم ١٩٢ لسنة ١٩٨٣.

وعلى طلب السيد محافظ سيناء.

قرر
(المادة الأولى)

إستثناءً من أحكام القرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ المشار إليه، يكون ضمان القرض للمبانى فى محافظتى سيناء برهن رسمى من المرتبة الأولى على المبانى، ويكون الحد الأقصى للقرض تسعة آلاف جنيه لكل وحدة سكنية.

(المادة الثانية)

يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره، وعلى الجهات المختصة تنفيذه.

وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى

مهندس/ حسب الله محمد الكفراوى

قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الاراضى

رقم ١٨٩ لسنة ١٩٨٤

(بتعديل القرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢

والقرار الوزارى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٨٣)

وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الاراضى:

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى القرار الوزارى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن تنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى القرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ فى شأن الإقراض الميسر للإسكان الشعبى.

وعلى القرار الوزارى رقم ١٩٢ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢.

قرر

(المادة الاولى)

يستبدل بالجدول المرافق للقرار رقم ١٩٢ لسنة ١٩٨٣ المشار إليه الجدول المرافق لهذا القرار.

(المادة الثانية)

إستثناءً من أحكام القرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ المشار إليه يكون القرض بضمان المبانى فى الحالتين التاليتين:

١ - تقرير حق انتفاع على الأرض لإقامة المبانى عليها مع احتفاظ الجهة التى قامت، بتقرير حق الانتفاع بملكية الرقبة.

٢ - إذا تم شراء الأرض بعقد ابتدائى من إحدى الجهات العامة أو الإدارة المحلية أو شركات القطاع العام.

وفى الحالتين المذكورتين يتم تعديل مواعيد دفعات القرض بما يتناسب وما يتم تنفيذه بالفعل مع عدم صرف أية دفعات مقدمة.

(المادة الثالثة)

يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره وعلى الجهات المختصة تنفيذه.

وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى

مهندس/ حسب الله محمد الكفراوى

جدول قواعد ونسب الإقراض الميسر

قيمة القرض	الحد الأقصى لقيمة القرض	عائد الاستثمار
أولا: في المدن القائمة :		
سائر حالات الإقراض:		٤٪
٩٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الأرض والأساسات والمباني.	٨٠٠٠ج (ثمانية آلاف جنيه) لكل وحدة. على أنه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين يشترط ألا يزيد ما يحصل عليه المالك الواحد على ١٥٠٠٠٠ (مائة وخمسين ألف جنيه).	
ثانياً: في المجتمعات العمرانية الجديدة:		
(أ) الإسكان التعاوني المجمع:		٤٪
٩٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الأرض والأساسات والمباني.	٩٠٠٠ ج (تسعة آلاف جنيه).	
(ب) سائر حالات الإقراض:		
٩٠٪ من تكلفة الوحدة.	٨٠٠٠ج (ثمانية آلاف جنيه) لكل وحدة. على أنه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين يشترط ألا يزيد ما يحصل عليه المالك الواحد على ٢٠٠٠٠٠ (مائتى ألف جنيه).	٤٪
(جـ) بالنسبة للعاملين بالمدن الجديدة:		٤٪
٩٥٪ من تكلفة الوحدة.	٩٠٠٠ج (تسعة آلاف جنيه) لكل وحدة.	

قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الاراضى
رقم ٢١٨ لسنة ١٩٨٤
بتعديل بعض احكام القرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢
بتنظيم الإقراض الميسر لاغراض الإسكان الشعبى

وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الاراضى :

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته.

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية.

وعلى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون التعاون الإسكانى.

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى القرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبى.

قــرر

(المادة الاولى)

يستبدل بنص المادة ٢ من القرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبى، النص التالى:

يعد من الراغبين فى الاستثمار فى مجال الإسكان فى مفهوم المادة السابقة ما يلى:

(أ) الشركات الصناعية الراغبة فى إقامة وحدات سكنية، بالمناطق القريبة من مصانعها تشغل بالعاملين بها.

(ب) شركات الإسكان والتعمير بشرط عدم الحصول من المنتفعين بالوحدات السكنية التى تتولى بناؤها على عائد استثمار يزيد عن العائد الذى تؤديه هذه الشركات للهيئة أو غيرها من الجهات بالنسبة للقرض الممنوح لكل وحدة.

(جـ) أجهزة الدولة والبنوك وشركات القطاع العام والخاص بالنسبة لتمويل تملك وحدات سكنية بالتجمعات التعاونية التى تقيمها الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو بالمدن الجديدة لغرض إسكان العاملين بالجهات المذكورة.

(د) سائر الأفراد والهيئات الراغبين فى الاستثمار فى مجال البناء للإسكان الشعبى.

وتكون الأولوية فى الإقراض للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان.

ويجوز فى حالة إقراض الجهات المنصوص عليها فى البنود أ، ب، جـ الاستعاضة عن الضمانات المنصوص عليها فى المادة ٨ من هذا القرار بخطاب ضمان صادر من إحدى البنوك المعتمدة تقبله الجهة المقرضة.

(المادة الثانية)

يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره وعلى الجهات المختصة تنفيذه.

وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى.

مهندس/ حسب الله محمد الكفراوى

قرار وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان
والمرافق رقم ٤١٦ لسنة ١٩٨٧[1]
(بتعديل القرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢)

وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق :

بعد الاطلاع على القرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبى والمعدل بالقرارات الوزارية أرقام ١٩٢ لسنة ١٩٨٣ ، ١٨٩ ، ٢١٨ لسنة ١٩٨٤ .

وعلى ما عرضه السيد المهندس/ رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان.

قــرر

(المادة الأولى)

تضاف فقرة جديدة بنهاية المادة ١ من القرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبى والمعدل بالقرارات الوزارية أرقام ١٩٢ لسنة ١٩٨٣ ، ١٨٩ ، ٢١٨ لسنة ١٩٨٤ نصها:

على أن يقتصر الإقراض الميسر على الوحدات الإسكانية التى لا يزيد مسطحها على ٩٠م٢.

ولا يجوز الإقراض لإنشاء وحدات تزيد مساحتها عن هذا الحد إلا بقرار منا يصدر بناء على عرض رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان.

---

(١) الوقائع المصرية فى ٩ ديسمبر ١٩٨٧ -العدد ٢٧٩.

(المادة الثانيـة)

ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.

صدر في ١٩٨٧/١٠/٢٠.

وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق.

مهندس/ حسب الله محمد الكفراوى

قرار وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق رقم ١٣٠ لسنة ١٩٨٨[1]

(بتعديل القرار رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢)

وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق:

بعد الاطلاع على القرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبى والمعدل بالقرارات الوزارية أرقام ١٩٢ لسنة ١٩٨٣، ١٨٩، ٢١٨ لسنة ١٩٨٤، ٤١٦ لسنة ١٩٨٧.

وعلى ما عرضه السيد المهندس/ رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان.

قــرر

(المادة الأولى)

يستبدل بنص المادة الأولى من القرار الوزارى رقم ٤١٦ لسنة ١٩٨٧، النص التالى:

تضاف فقرتان جديدتان بنهاية المادة ١ من القرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبى والمعدل بالقرارات الوزارية أرقام ١٩٢ لسنة ١٩٨٣، ١٨٩، ٢١٩ لسنة ١٩٨٤، نصها:

«ويقتصر الإقراض الميسر على الوحدات السكنية التى لا يزيد مسطحها على ٩٠م٢، ولا يجوز الإقراض لإنشاء وحدات تزيد مساحتها على هذا الحد إلا بقرار منا يصدر بناء على عرض رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة

---

(١) الوقائع المصرية -العدد ٩٤ فى ٢٠ أبريل سنة ١٩٨٨.

لتعاونيات البنـاء والإسكان، وذلك فيما عدا المشروعات التى سبق الإعلان عنها وطرحت وصدرت تراخيصها قبل ١٩٨٧/١٢/٩ والتعلية على الأدوار القائمة التى لا تسمح عناصرها الإنشائية بالالتزام بمسطح الـ٩٠ متراً».

ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.

صدر فى ١٩٨٨/٣/١٤.

وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق.

مهندس/ حسب الله محمد الكفراوى

قرار وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق
رقم ٢٢٥ لسنة ١٩٨٨
بتعديل بعض أحكام القرار رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢
بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبى

وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق :

بعد الاطلاع على القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٥٩ بشأن إقراض الجمعيات التعاونية.

وعلى القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ بشأن ترميم وصيانة وتعلية المبانى.

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية.

وعلى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون التعاون الإسكانى.

وعلى القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام قانون تقسيم الأراضى المعدة للبناء.

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى القرار الجمهورى رقم ١٩٣ لسنة ١٩٧٧ بشأن تنظيم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان.

وعلى القـرار الوزارى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ بتنفـيـذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى القرار الوزارى رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض أحكام القرار رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه.

وعلى القـرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الإقـراض الميـسـر لأغراض الإسكان الشعبى، والقرارات المعدلة له.

قــرر

(المادة الأولى)

يستبدل بنص الفقرة (٤) من المادة ٦ من القرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ معدلا بالقرار الوزارى رقم ١٩٢ لسنة ١٩٨٣ النص الآتى:

ويتم تحديد قواعد صرف دفعات القرض وفقاً لتقدم الأعمال، على أن يتم صرف ٢٠٪ من قيمة القرض فور التعاقد بما لا يجاوز ٥٠٪ من ثمن الأرض الوارد بالعقد المسجل ومقابل رهن الأرض.

(المادة الثانيـة)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية.

وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق.

مهندس/ حسب الله محمد الكفراوى

قرار وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق
رقم ٤١ لسنة ١٩٨٩
(بتعديل القرار الوزارى رقم ٤١٦ لسنة ١٩٨٧)

وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق :

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن المجتمعات العمرانية الجديدة.

وعلى القرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبى والمعدل بالقرارات الوزارية أرقام ١٩٢ لسنة ١٩٨٣ ، ١٨٩ ، ٢١٨ لسنة ١٩٨٤ .

وعلى القرار الوزارى رقم ٤١٦ لسنة ١٩٨٧ بقصر الإقراض الميسر على الوحدات السكنية التى لا يزيد مسطحها على ٩٠م٢ .

وبنـاء على ما عرضه السيد المهندس رئيس قطاع الإسكان بالوزارة.

قــرر

مـادة ١ - تضـاف فقرة جديـدة إلى المـادة الأولى من القرار الوزارى رقم ٤١٦ لسنة ١٩٨٧ المشار إليه النص الآتى:

ويتم الإقراض الميسر للوحدات السكنية المنشأة فى المجتمعات العمرانية الجديدة الخاضعة لأحكام القانون ٥٩ لسنة ١٩٧٩ المشار إليه دون التقيد بمسطح الوحدة السكنية ومستواها.

مـادة ٢ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره.

صدر فى ١٩٨٩/٢/١٢ .

وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق.

مهندس/ حسب الله محمد الكفراوى

قرار وزير التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق رقم ٢٩٦ لسنة ١٩٨٩ بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض ترميم المباني[1]

وزير التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق :

بعد الاطلاع على القانون المدني.

وعلى القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ بشأن ترميم وصيانة وتعلية المباني.

وعلى القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٣ في شأن الموازنة العامة للدولة.

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية.

وعلى القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ في شأن الأبنية والأعمال التي تمت بالمخالفة لأحكام قانون تقسيم الأراضي المعدة للبناء.

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى القانون رقم ١٥٢ لسنة ١٩٨٨ باعتماد خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية لعام ١٩٨٩/٨٨ .

وعلى القانون رقم ١٥٣ لسنة ١٩٨٨ بربط الموازنة العامة للدولة للسنة المالية ١٩٨٩/٨٨ .

---

(١) الوقائع المصرية -أول نوفمبر سنة ١٩٨٩- العدد ٢٤٨.

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ٧١ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض قواعد الإقراض.

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبى.

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٨٣ بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض ترميم المبانى.

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

قـرر

مـادة ١ - فى تطبيق أحكام هذا القرار يقصد بأعمال الترميم الشامل للمبانى ما يأتى:

١ - تدعيم وترميم الأساسات المعيبة.

٢ - ترميم الشروخ بمبانى الحوائط وتكيس الأجزاء المتآكلة والمتفككة منها.

٣ - تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الميل أو التشريخ أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات والكوابيل الحاملة لها.

٤ - تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى.

٥ - إصلاح وترميم التلفيات فى أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ والأسطح الذى يؤدى إلى تسرب المياه للحوائط أو لأجزاء المبنى وبصفة خاصة الأساسات.

٦ - إستبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهياكل الحاملة لها.

٧ - إصلاح واستبدال التالف من الأعمال والتركيبات الكهربائية الرئيسية التى يكون من شأنها أن تؤدى إلى حوادث أو حريق أو تعريض الأرواح للخطر.

٨ - إصلاح وترميم خزانات المياه وطلمبات المياه والمصاعد والأعمال والتركيبات الصحية الخارجية للمياه والصرف سواء منها المكشوفة أو المدفونة واستبدال الأجهزة والأدوات والأجزاء التالفة بها.

٩ - أعمال الإصلاحات الخاصة بمدخل المبنى.

مادة ٢ - يقدم طلب القرض من المالك متضمناً البيانات اللازمة عن العقار ومصحوباً بالمستندات الآتية:

(أ) القرار الصادر من الوحدة المحلية المختصة ويقدم فى حالة الترميم الشامل للعقار (التنكيس).

(ب) تقرير تفصيلي من مهندس نقابى مدنى أو عمارة يتضمن وصف المبنى وموقعه ووصف الأجزاء التى تحتاج إلى الترميم أو الصيانة والأعمال اللازمة لجعل المبنى صالحاً للغرض المخصص من أجله وبأمان وطريقة التنفيذ والتكلفة التقديرية للأعمال اللازم إجراؤها.

(جـ) خريطة مساحية مبين عليها موقع العقار.

(د) المستندات الدالة على ملكية العقار.

مادة ٣ - إذا لم يقم المالك بتنفيذ القرار الصادر بالترميم الشامل (التنكيس) خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدوره، يجوز لذوى الشأن من الشاغلين الحصول على القرض الميسر لإجراء أعمال الترميم الشامل على

نفقة المالك، على أن يسترد ما أنفقه وفقاً لمدة القرض وعدد أقساطه وعائد استثماره.

مادة ٤- يخصص بنك التعمير والإسكان نسبة من القروض الميسرة التى تتيحها الدولة لأغراض الإقراض الميسر للإسكان الشعبى فى حدود (١٠٪) وذلك للإقراض لأغراض ترميم وصيانة المبانى السكنية والحفاظ عليها، ويكون الإقراض لأغراض الترميم والصيانة لمدة لا تجاوز عشر سنوات وبعائد استثمار مقداره (٥٪).

ويقوم البنك بمعاينة العقار وتحديد مبلغ القرض على ضوء المعاينة.

ويكون لهذه القروض وملحقاتها طبقاً للمادة ١٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه امتياز عام على أموال المدين ضماناً للسداد وتكون مرتبة هذا الامتياز تالية للضرائب والرسوم.

وتعفى هذه القروض من جميع الضرائب والرسوم.

ويجوز أن تحصل هذه القروض بطريق الحجز الإدارى طبقاً لحكم المادة ١٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه.

مادة ٥ - يجوز لشاغلى العقارات أو لأى منهم التقدم بطلب للوحدة المحلية لمعاينة العقار وتقرير ما يلزم فى شأن ترميمه وصيانته.

وفى حالة عدم قيام المالك بتنفيذ الأعمال الموافق عليها من الوحدة المحلية يجوز لكل ذى شأن من الشاغلين أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك.

وفى هذه الحالة يجوز للشاغل الحصول على القرض الميسر طبقاً لأحكام هذا القرار وللبنك أن يتقاضى أقساط القرض وعائد استثماره منه، وللشاغل الرجوع على المالك قضائياً بقيمة ما يلتزم به قانوناً من هذه المبالغ.

مـادة ٦ - يكون تنفيذ أعمال الترميم وغيرها من أعمال الإصلاحات تحت إشراف مهندس نقابى مدنى أو عمارة.

ويقدم الطالب (المالك أو الشاغل) تعهداً كتابياً من المهندس الذى اختاره يلتزم فيه بالإشراف على التنفيذ.

وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يرفض استخدام مواد بناء أو غيرها غير مطابقة للمواصفات وعليه أن يخطر المالك أو الوحدة المحلية أو الشاغل كتابة بذلك وبأية أعمال مخالفة فور وقوعها أياً كان مرتكبها.

وتحدد مسئولية المهندس والمقاول وفقاً لأحكام المادة ٦٥١ من القانون المدنى.

مـادة ٧ - تكون قيمة القرض فى حدود قيمة أعمال الترميم والصيانة الدورية وبما لا يجاوز مثلى أجرة العقار لمدة عشر سنوات ويصرف على دفعات وفقاً لما يتم الاتفاق عليه.

وعلى البنك أن يتحقق من مدى تقدم الأعمال.

مـادة ٨ - يستهلك القرض وعائد استثماره خلال مدة أقصاها عشر سنوات تبدأ من السنة التالية لمنح القرض.

مـادة ٩ - يضع مجلس إدارة البنك القواعد والضمانات اللازمة لسداد القروض وعائد استثمارها.

ويتم صرف القرض على دفعات من البنك مباشرة للمقاول وذلك بموجب مستخلصات معتمدة من المالك أو من الشاغل طبقاً للمادة (٥) والمهندس المشرف على التنفيذ وبعد مراجعة مهندس البنك.

مـادة ١٠ - إذا تأخر المدين فى أداء أى قسط أو عائده حلت باقى الأقساط وفى هذه الحالة يسرى عائد استثمار يعادل سعر الفائدة المعلن من

البنك المركزى المصرى وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو حكم قضائى أو أية إجراءات أخرى.

مادة ١١ - يسدد القرض وعائد استثماره على عشرة أقساط سنوية على الأكثر ويستحق القسط الأول منها بعد مضى سنة من تاريخ صرف أول دفعة إلا إذا رغب المدين فى السداد على دفعات تستحق لفترات تقل عن سنة.

مادة ١٢ - يلغى القرار الوزارى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٨٣ المشار إليه.

مادة ١٣ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.

صدر فى ١٩٨٩/٨/٦

وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق.

مهندس/ حسب الله محمد الكفراوى

قرار وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق رقم ٢٩٧ لسنة ١٩٨٩[1]

(بتعديل القرار رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢)

وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرفق :

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى القرار الوزارى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن تنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى القرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ فى شأن الإقراض الميسر للإسكان الشعبى.

وعلى القرار الوزارى رقم ١٩٢ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ .

وعلى القرار الوزارى رقم ١٨٩ لسنة ١٩٨٤ بتعديل الجدول المرافق للقرار الوزارى رقم ١٩ لسنة ١٩٨٣ .

وعلى القرار الوزارى رقم ٢١٨ لسنة ١٩٨٤ بتعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ فى شأن الإقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبى.

وعلى القرار الوزارى رقم ٤١٦ لسنة ١٩٨٧ بإضافة فقرة جديدة للمادة (١) من القرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبى.

---

(١) الوقائع المصرية -أول نوفمبر سنة ١٩٨٩ - العدد ٢٤٨.

وعلى القرار الوزارى رقم ١٣٠ لسنة ١٩٨٨ بإضافة فقرتين جديدتين بنهاية المادة(١) من القرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبى.

قـرر

(المادة الأولى)

تضاف إلى المادة(١) من القرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ فقرة أخيرة نصها كالآتى:

«كما يجوز للمحافظات والجامعات والمعاهد ودور التعليم التى تقيم الإسكان الطلابى طبقاً للنماذج المعتمدة من وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق التى لا يزيد ما يخص الطالب فيها عن ١٥ متراً مربعاً من إجمالى المساحة المبنية الحصول على قروض ميسرة تحسب على أساس تكاليف المتر المسطح من الإسكان منخفض التكاليف وبحد أقصى ٩٠٪ من تكاليف المبانى دون الأرض».

(المادة الثانيـة)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ صدوره.

صدر فى ١٩٨٩/٨/٦

وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق

مهندس/ حسب الله محمد الكفراوى

قرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
رقم ٤٧٥ لسنة ١٩٩٦[١]
(خاص بالقروض الميسرة)

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٥٩ بشأن إقراض الجمعيات التعاونية؛

وعلى القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ بشأن ترميم وصيانة وتعلية المبانى؛

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء؛

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر؛

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى؛

وعلى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون التعاون الإسكانى؛

وعلى القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام قانون تقسيم الأراضى المعدة للبناء؛

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر؛

وعلى القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بتطبيق القانون المدنى على المساكن الجديدة؛

وعلى القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ولائحته الداخلية لتوجيه وتنظيم أعمال البناء؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٣ لسنة ١٩٧٧ بشأن تنظيم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان؛

وعلى قرار مجلس الوزراء الصادر فى ١٩٩٦/٦/١٩ بخصوص تشجيع الإسكان الشعبى والتيسير على المواطنين؛

---

(١) الوقائع المصرية- العدد ٣١ فى ٥ فبراير سنة ١٩٩٧.

وعلى القـرار الوزارى رقم ٥٨٠ لسنة ١٩٦٦ بشـأن تنظيم صندوق الإقراض التعاونى فى مجال الإسكان؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٤٠٠ لسنة ١٩٧٣ بشأن تعديل تنفيـذ أحكام القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ بشأن ترميم وصيانة وتعلية المبانى؛

وعلى القـرار الوزارى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ بتنفـيـذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض أحكام القرار رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه؛

وعلى القـرار الوزارى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الإقـراض الميـسر لأغراض الإسكان الشـعبى وتعـديلاته بالقـرارات الوزارية أرقـام ١٩٢ لسنة ١٩٨٣، ١٨٩ لسنة ١٩٨٤ المرفق به جـدول وقـواعـد نسب الإقـراض وتعـــديلاته رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٨٤، ٤١٦ لسنة ١٩٨٧، ١٣٠ لسنة ١٩٨٨، ٤١ لسنة ١٩٨٩، ٢٥٩ لسنة ١٩٩١؛

وعلى القـرار الوزارى رقم ٤٠٢ لسنة ١٩٩٠ المرفق به جـدول وقـواعـد ونسب الإقراض وتعديلاته؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٣٥٥ لسنة ١٩٩٤ فى شأن رفع قيمة القرض الميسر لوحدات الإسكان منخفضة التكاليف لجميع الجهات المتعاملة بالقروض الميسرة؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٧٩ لسنة ١٩٩٥ بخصوص سريان أحكام القرار رقم ٤٥٠ لسنة ١٩٩٤ على وحدات الإسكان الشعبى بجانب سريانه على وحدات إسكان منخفض التكاليف؛

وعلى مذكرة السيد المهندس/ رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان؛

قــرر:

مادة ١- للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان، والأفراد، والراغبين في الاستثمار في مجال الإسكان الشعبي الحصول على قروض ميسرة من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو من غيرها من الجهات التي يصدر بتحديدها قرار من وزيرى المالية والاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان وذلك بقصد إنشاء المباني المخصصة لأغراض الإسكان الشعبي أو بقصد تعلية هذه المباني أو استكمالها أو التوسع فيها.

مادة ٢- يعد من الراغبين في الاستثمار في مجال الإسكان في مفهوم المادة السابقة مايلي:

(أ)- الشركات الصناعية الراغبة في إقامة وحدات سكنية، بالمناطق القريبة من مصانعها لتسكين العاملين بها.

(ب)- شركات الإسكان والتعمير بشرط عدم الحصول من المنتفعين بالوحدات السكنية التي تتولى بناؤها على عائد استثمار يزيد على العائد الذي تؤديه هذه الشركات للهيئة أو غيرها من الجهات بالنسبة للقرض الممنوح لكل وحدة.

(جـ)- أجهزة الدولة والبنوك وشركات القطاع العام وقطاع الأعمال العام والقطاع الخاص بالنسبة لتمويل تملك وحدات سكنية بالتجمعات التعاونية التي تقيمها الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو بالمدن الجديدة لغرض إسكان العاملين بالجهات المذكورة.

(د)- سائر الأفراد والهيئات الراغبين في الاستثمار في مجال البناء والإسكان الشعبي وتكون الأولوية في الإقراض للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان ويجوز في حالة إقراض الجهات المنصوص عليها في البنود (أ، ب، ج) الاستعاضة على الضمانات المنصوص عليها في المادة (٧) من هذا القرار بخطاب ضمان صادر من إحدى البنوك المعتمدة تقبله الجهة المقرضة.

في الإقراض للبناء أو التعلية أو الاستكمال أو التوسع:

مادة ٣- يقدم طلب القروض على أحد النموذجين المرفقين لهذا القرار بحسب الحالة مشفوعا بالمستندات الآتية:

١- أصل العقد المسجل الذى يثبت ملكية الأرض المطلوب إقامة المبنى عليها أو المبنى المطلوب استكماله أو تعليته أو التوسع فيه أو حكم مسجل بصحة ونفاذ العقد المشار إليه وصورة منه لمضاهاتها بالأصل، ويرد الأصل إلى طالب القرض.

وتقبل العقود الابتدائية إذا كانت صادرة من إحدى شركات القطاع العام أو الهيئات العامة أو الجهات الحكومية المركزية أو المحلية.

٢- أصل ترخيص البناء المعتمد من الإدارة الهندسية المختصة أو من مجلس المدينة المختص، وصورة من هذا الترخيص لمضاهاتها بالأصل ورد الأصل إلى طالب القرض.

٣- الرسومات المعمارية والإنشائية المعتمدة وصورة منها لمضاهاتها بالأصل الذى يرد إلى طالب القرض.

٤- خريطة مساحية أو خريطة تقسيم معتمدة مبين عليها موقع العقار المطلوب القرض بشأنه.

٥- وثيقة تأمين على العقار ضد الحريق والزلازل والكوارث الطبيعية لصالح الجهة المقرضة بمبلغ يعادل قيمة القرض ولمدة تعادل مدة سداده.

وتقدم هذه الوثيقة بعد توقيع عقد القرض وقبل الصرف وبالإضافة إلى المستندات المبينة بالبنود السابقة يتعين أن يرفق بطلب القرض الأوراق التالية:

بالنسبة إلي طلبات القروض المقدمة من الافراد:

فى حالة عدم وجود المالك شخصيا أو فى حالة تعدد الملاك يتعين أن يرفق

بطلب القرض توكيل رسمى عام يخول الوكيل حق الاقتراض وقبول تقرير حق الرهن أو الامتياز على العقار كما يخوله التوقيع على عقد القرض وصرف الشيكات وكافة الإجراءات التى يتطلبها الحصول على القرض.

بالنسبة لطلبات القروض المقدمة من الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان:

يتعين أن ترفق بالطلب الأوراق الآتية:

(أ)- قرار الجمعية العمومية بالموافقة على شراء الأرض.

(ب)- موافقة لجنة الخطة بالاتحاد التعاونى الإسكانى على شرائها الأرض أو الجمعية العمومية غير العادية لمجموعة المنتفعين بالمشروع إعمالا لأحكام القرارين الوزاريين رقمى ٤٦ لسنة ١٩٨٢، ١٩ لسنة ١٩٩٥ فى حالة شراء أرض من القطاع الخاص والأفراد وعلى إسناد المشروع للمقاول أو طبقا للقرارات الوزارية التى تصدر بهذا الخصوص.

(جـ)- قرار الجمعية العمومية بالموافقة على الاقتراض بالضمانات القانونية المقررة.

(د)- تفويض رئيس مجلس إدارة الجمعية فى التوقيع على عقد القرض واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة للحصول عليه.

(هـ)- كشف معتمد من مجلس إدارة الجمعية بأسماء الأعضاء المنتفعين بالوحدات السكنية، وقيمة مدخرات كل منهم واعتماده من الإدارة المركزية لشئون التعاون بالهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان.

مادة ٤- تحدد نسب وقواعد الإقراض وفقا للجدول المرفق.

مادة٥- يكون حساب القرض على أساس التكاليف الفعلية فى حالة قيام الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو أحد أجهزة الدولة المتخصصة بالإشراف على التنفيذ أو فى حالة قيام إحدى شركات القطاع العام بالتنفيذ.

وتحاسب الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان على أساس القيمة التى ترسو

بها المناقصة التى تعتمد نتيجتها طبقا لما هو منصوص عليه فى القرار الوزارى رقم ٤٦ لسنة ١٩٨٢ أو تعديلاته أو طبقا للقرارات الوزارية التى تصدر بهذا الخصوص.

وفى غير الأحوال المنصوص عليها بالفقرتين السابقتين يكون حساب القرض على أساس الأسعار المحددة فى التقرير السنوى المنصوص عليه فى المادة (٣) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، وتكون العبرة بالتقرير السارى وقت البناء أو قرارات مجلس الوزراء أو القرارات الوزارية اللاحقة التى تصدر بتنظيم ذلك أيهما أحدث.

ويتم تحديد قواعد صرف دفعات القرض للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان وفقا لتقدم الأعمال على أن يتم صرف ٢٠ ٪ من قيمة القرض فور التعاقد بما لايتجاوز ٩٠ ٪ من ثمن الأرض الوارد بالعقد المسجل ومقابل رهن الأرض ويسرى ذلك بالنسبة للأفراد المقترضين بشرط ألا يتجاوز ما يصرف فور التعاقد نسبة ٥٠ ٪ من ثمن الأرض الوارد بالعقد وداخلة فى الضمان.

وفى حالة التعلية يلزم الرجوع إلى تراخيص الأدوار السفلية لتقرير إمكان الالتزام بالمساحات المقررة لأدوار التعلية إذا كان يمكن تنفيذ ذلك إنشائيا وفقا للوحدات السكنية التى لاتزيد مساحتها عن ٧٠م٢.

مادة ٦- يجوز بقرار منا استثناء بعض القروض من بعض أحكام هذا القرار إذا كانت هذه القروض مخصصة لمناطق الإسكان فى المجتمعات الجديدة ومناطق التعمير أو بعض المحافظات ذات الطبيعة الخاصة أو إذا كانت ممنوحة لبعض الجمعيات التعاونية لبناء المساكن التى تجمع بين أعضائها رابطة عمل أو رابطة مهنية وبشرط ألا يقل عدد أعضائها عن مائة عضو وأن يخصص القرض لبناء عمارات سكنية توزع وحداتها على أعضاء الجمعية أو لأى جهة أخرى نرى استثناؤها لمصلحة عامة.

مادة ٧- يكون ضمان القرض للمبانى برهن رسمى من المرتبة الأولى على الأرض والمبانى ويجوز عند الضرورة قبول الرهن من المرتبة الثانية على الأرض إذا كانت محملة بحقوق عينية أخرى.

ويكون ضمان القرض للاستكمال والتعلية بتقرير حق الامتياز على المبانى ويجىء فى الترتيب حق الامتياز المقرر فى القانون المدنى للمقاولين والمهندسين استثناء من أحكام القرار الوزارى يكون القرض بضمان المبانى فى الحالتين التاليتين:

١- تقرير حق الانتفاع على الأرض لإقامة المبانى عليها مع احتفاظ الجهة التى قامت بتقرير حق الانتفاع بملكية الرقبة.

٢- إذا تم شراء الأرض بعقد ابتدائى من إحدى الجهات العامة أو الحكم المحلى أو شركات القطاع العام.

وفى الحالتين المذكورتين يتم تعديل مواعيد دفعات القرض بما يتناسب وما يتم تنفيذه بالفعل مع عدم صرف أية دفعات مقدمة.

مادة ٨- يحسب عائد الاستثمار من تاريخ صرف كل دفعة وإذا تأخر المقترض عن سداد أى قسط من أقساط القرض يحسب عائد الاستثمار بالسعر السائد وفقا لما يحدده البنك المركزى المصرى بالإضافة إلى عائد تأخير بواقع ١ ٪ وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد.

مادة ٩- يسدد القرض وعائد الاستثمار على أقساط سنوية خلال مدة ٤٠ سنة ويستحق القسط الأول منها بعد ثلاث سنوات من تاريخ صرف أول دفعة من قيمة القرض مع التزام المقترض بسداد العائد سنويا خلال هذه الفترة.

مادة ١٠- يلتزم المقترض بإخطار الجهة المقرضة بأسماء مستأجرى أو ملاك الوحدات السكنية والتى حصل على القرض من أجل إقامتها كما يلتزم بإخطار الجهة المقرضة بأية تغييرات أو تصرفات تطرأ على هذه البيانات.

مادة ١١- يجب أن تتضمن عقود الإقراض كافة التزامات المالك المقترض والآثار المترتبة على مخالفتها كما يجب أن يتضمن عقد القرض المبرم بين الجمعية التعاونية للبناء والإسكان وبين الجهة المقترضة مايلى: تحديد نصيب كل عضو مستفيد من مجموع القرض ومن الأقساط السنوية المستحقة على الجمعية وتقرير حقه فى أن يسدد نصيبه من القسط السنوى على دفعات شهرية متساوية إلى الجمعية.

مادة ١٢- يكون الحد الأقصى لمسطح الوحدة السكنية التى يتم الاقتراض عليها (مستوى الإسكان شعبى) ٧٠م٢ وذلك فى المدن القائمة والمدن الجديدة والمجتمعات العمرانية الجديدة وغيرها سواء كان المقترض من الأفراد أو الجمعيات أو غيرها وسواء كان البناء جديدا أو حالات التعلية.

مادة ١٣- يتم إعطاء القرض للبناء الجديد أو التعلية سواء على الأرض التى يمتلكها المواطنين طبقا للمادة (٣-١) أو التى تخصصها الدولة بمقابل أو بحق انتفاع أو بدون مقابل مع تقديم خطاب معتمد من الجهة التى قامت بالتخصيص.

مادة ١٤- تعطى قروض للوحدات المذكورة بنسبة ٩٠٪ من التكلفة وبحد أقصى ١٥٠٠٠ جنيه (خمسة عشر ألف جنيه للوحدة) بفائدة ٥٪ تسدد على ٤٠ سنة بحيث لايزيد القسط الشهرى عن ٧٣ جنيها.

بالشروط التالية:

١- في البناء الجديد:

(أ)- فى حالة تطابق مسطح الأرض على مسطح النماذج المعتمدة من وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية يلزم المقترض بالنماذج واستخراج التراخيص لها.

(ب) فى حالة عدم تطابق مسطح الأرض على مسطح النموذج يكون الالتزام بالرسومات المرخصة لطالب القرض.

٢- **بالنسبة للتعلية للوحدات القائمة** يتم طبقا للرسومات المقدمة من المواطنين والتى تصدر بها التراخيص الخاصة بذلك لمسطح لايزيد عن ٧٠م٢ للوحدة أو بالنماذج التى تقدمها الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان والمعتمدة والتى لايزيد مساحتها عن ٧٠م٢ على أن يتم استخراج الترخيص لها.

مادة ١٥-فيما يختص بالطلبات المقدمة للحصول على القروض للوحدات السكنية بمساحة تزيد عن ٧٠م٢ قبل تاريخ صدور قرارات مجلس الوزراء فى ١٩٩٦/٦/١٩ والخاصة بتيسير وخفض تكاليف الإسكان الشعبى الاقتصادى ولم يبت فيها قبل هذا التاريخ يتم إعطاء قروض لهاطبقا للقرارات الوزارية السابقة والخاصة بالإقراض بشرط أن يكون قد صدر لها ترخيص قبل التاريخ المذكور وتكون أعمال الأساسات قد بدأت أو طرحت مشروعاتها وأسندت للمقاولين قبل التاريخ المشار إليه.

مادة ١٦ - فيما عدا ما جاء بعاليه يطبق هذا القرار على الوحدات التى لم يبت فى قروضها من الجهات المعنية بعد ١٩٩٦/٦/١٩ (تاريخ صدور قرارات مجلس الوزراء).

مادة ١٧- ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية.

صدر فى ١٩٩٦/١١/٢٧

وزير الإسكان والمرافق

والمجتمعات العمرانية

أ. د. مهندس/ محمد إبراهيم سليمان

للأشخاص المعنوية العامة والخاصة

رقم الطلب:..............

تاريخ قيده:...............

اسم الجهة (وزارة- محافظة- هيئة- شركة- جمعية) :.....................

اسم المفوض عنها:..

سند التفويض:...

رقم البطاقة:..... عائلية/شخصية تاريخ صدورها:...... سجل مدنى.......

الوظيفة أو المهنة:............... الجنسية: ....

عنوان المراسلات:..

عنوان ومكان الأرض موضوع القرض:..

رقم وتاريخ محضر مجلس إدارة (الجهة- الجمعية- الشركة) :...............

البيان المساحى:..

رقم القطعة:.........................المساحة:..................................

طول الحد البحرى:.............طول الحد القبلى:...........................

طول الحد الشرقى:........... طول الحد الغربى:...................... ....

رقم وتاريخ ترخيص المبانى:.............عدد الأدوار المرخص بها:...........

مستوى الإسكان: (فوق المتوسط- متوسط- اقتصادى) ....

عدد الوحدات السكنية المطلوب لها القرض وبيان موقعها فى العمارة: ....

وصف العقار حاليا (ماتم به من أعمال) :.......................................

المدة المحددة لاستهلاك القرض:...

اسم المهندس المشرف على التنفيذ:.............. رقم القيد: ....

اسم المقاول أو الجهة التى تقوم بالتنفيذ:.....................................

عنوان المقاول أو الجهة التى تقوم بالتنفيذ:...................................

رقم الملف بالسجل الخاص / /

تاريخ قيد الطلب: / / ١٩

اسم المالك بالكامل:..

الوظيفة أو المهنة:..

محل الإقامة للمراسلات:..

رقـم البطـاقـة لـلمالـك/ الـوكـيـل/شخصيـة/ عـائـليـة

تاريخ الإصدار......... مكتب سجل مدني محافظة:...............

عنوان العقار محل القرض:..

رقم وتاريخ ترخيص البناء:..........عدد الوحدات المرخص بها:..........

وصف العقـار حاليـا:..

عدد الوحدات المطلوب لها القرض وبيان موقعها بالعمارة: عدد الأدوار

المطلوب استكمالها:....... دور بكل دور:....... شقة بكل شقة:..........

حجرة بالصالة:..

اسم المهندس المشرف على التنفيذ:............. قيد رقم:...............

اسم المقاول:...................... عنوانه:..........................

وأن هذه البيانات بعاليه صحيحة وتحت مسئوليتي.

توقيع المالك/ الوكيل

جدول قواعد ونسب الإقراض الميسر

قيمة القرض	الحد الأقصى لقيمة القرض	عائد الاستثمار
أولاً: في المدن القائمة: **سائر حالات الإقراض:** ٩٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الأرض والأساسات والمباني.	١٥٠٠٠ (خمسة عشر ألف جنيه) لكل وحدة على أنه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين يشترط ألا يزيد ما يحصل عليه المالك الواحد ١٥٠٠٠٠ جنيه (مائة وخمسون ألف جنيه) ولو تعددت العقارات في محل ضمان أي قرض يحصل عليه.	٥٪
ثانياً: في المجتمعات العمرانية الجديدة: **(أ)- الإسكان التعاوني المجمع:** ٩٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الأرض والأساسات والمباني.	١٥٠٠٠ جنيه (خمسة عشر ألف جنيه) لكل وحدة.	٥٪
(ب) سائر حالات الإقراض: ٩٠٪ من تكلفة الوحدة.	١٥٠٠٠(خمسة عشر ألف جنيه) لكل وحدة على أن بالنسبة للأشخاص الطبيعيين يشترط ألا يزيد ما يحصل عليه المالك الواحد ٢٠٠٠٠٠ جنيه (مائتا ألف جنيه) ولو تعددت العقارات في محل ضمان أي قرض يحصل عليه.	٥٪

ملحوظة:

المالك الواحد زوج وزوجة وأولا قصر.

قرار وزير الإسكان
رقم ٣٢ لسنة ١٩٧٨[1]
بشأن تحديد مناطق المصايف والمشاتى بمحافظات الجمهورية

وزير الإسكان:

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى قرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وبعد أخذ رأى المحافظ المختص.

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

قرر

مادة ١ - يجوز للملاك فى المصايف والمشاتى المحددة بالكشف المرافق أن يؤجروا عقاراتهم أو مساكنهم بها مفروشة.

ويجوز للمستأجرين المقيمين فى هذه الأماكن أن يؤجروا مساكنهم بها مفروشة لمدة لا تجاوز أربعة أشهر سنوياً خلال موسم الصيف أو الشتاء بحسب الأحوال.

وللمستأجرين غير المقيمين فى تلك الأماكن الذين يشغلون المسكن لمدة لا تقل عن شهر فى السنة خلال الموسم أن يؤجروا مساكنهم بها مفروشة لمدة أو لمدد مؤقتة خلال السنة.

مادة ٢ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.

تحريراً فى ٢٤ جمادى الآخرة سنة ١٣٩٨ (٣١ مايو سنة ١٩٧٨).

---

(١) الوقائع المصرية فى ٨ أكتوبر سنة ١٩٧٨ - العدد ٢٣٠.

الكشف

المرافق للقرار الوزارى رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٨

مسلسل	المحافظة	المصايف	المشاتى
١	سيناء	مدينة العريش	-
٢	بور سعيد	مدينتي بور سعيد وبور فؤاد	-
٣	القاهرة	-	منطقة المقطم
			منطقة حلوان
٤	مطروح	مدينة مرسى مطروح	واحة سيوة
٥	الإسماعيلية	مدينة الإسماعيلية بكاملها	
		مدينة فايد بكاملها	
٦	البحيرة	رشيد كما هو موضح على الخريطة بالحروف (أ، ب،جـ، و)	
		- منطقة أبو قير	
٧	الاسكندرية	- منطقة شاطىء المعمورة السياحية.	منطقة كنج مريوط حتى حدود العامرية من ناحية الجنوب الغربى.

تابع الكشف المرافق للقرار الوزارى رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٨

مسلسل	المحافظة	المصايف	المشاتى
		- منطقة حدائق المنتزه - منطقة العجمى وما بعدها من الساحل الشمالى الغربى حتى نهاية حدود محافظة الاسكندرية. - مدينة الاسكندرية بأكملها فى المدة من يونيو إلى سبتمبر فى كل عام.	
٨	الفيوم	- مدينة الفيوم بأكملها. منطقة بحيرة قارون وتشمل المناطق الواقعة على البحيرة فى مركزى سنورس وأبشواى. منطقة عين السيلين الواقعة بدائرة مركز سنورس.	مدينة الفيوم بأكملها. منطقة بحيرة قارون وتشمل المناطق الواقعة على البحيرة فى مركزى سنورس وأبشواى. منطقة عين السيلين الواقعة بدائرة مركز سنورس.
٩	دمياط	رأس البر	-
١٠	الدقهلية	جمصة	-

تابع الكشف المرافق للقرار الوزارى رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٨

مسلسل	المحافظة	المصايف	المشاتى
١١	الوادى الجديد	-	- حمامات الرمل الساخنة فى جميع أنحاء قطاعات المحافظة. - حمامات المياه الساخنة بمنطقة الداخلة.
١٢	كفر الشيخ	بلطيم	-
١٣	السويس	- منطقة الكبانين - منطقة ساندس بيش - منطقة العين السخنة - رأس أبو الدرج - مدينة بور توفيق - منطقة ركس - منطقة حوض الدرى - منطقة كبريت - منطقة عيون موسى	-

قرار وزير الإسكان

رقم ٨٦ لسنة ١٩٧٨

بنظام الإنفاق من حصيلة المبالغ المنصوص عليها فى المادة العاشرة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر[1]

وزير الإسكان:

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى القرار الوزارى رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

قــرر

مـادة ١ - على الجهة المختصة بشئون التنظيم إيداع المبالغ التى يتم تحصيلها تطبيقاً لحكم المادة (١٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، فى حساب خاص بالبنك المركزى أو أحد فروعه.

مـادة ٢ - تحسب مكافآت رؤساء وأعضاء لجان تحديد الأجرة على الوجه التالى:

(أ) ٢٥٠ مليماً لكل منهم عن كل وحدة تقوم اللجنة بتحديد أجرتها بما لا يجاوز ٥٠٪ من مرتب الشهر وذلك لمن يعملون طول الوقت.

---

(١) الوقائع المصرية فى ٨ أكتوبر سنة ١٩٧٨ - العدد ٢٣٠.

ويشترط لصرف هذه المكافآت أن تكون اللجنة قد انتهت من تقدير إيجار ٢٥٠ وحدة سكنية أو ٨٠ عقار على الأقل فى الشهر.

(ب) ٢٥٠ مليماً لكل منهم عن كل وحدة تقوم اللجنة بتحديد أجرتها بما لا يجاوز ٢٥ ٪ من مرتب الشهر وذلك بالنسبة لمن يعملون نصف الوقت.

ويشترط لصرف هذه المكافآت أن تكون اللجنة قد انتهت من تقدير إيجار ٩٠ وحدة سكنية أو ٣٠ عقار على الأقل فى الشهر.

ويكون الحد الأقصى لما يتقاضاه العضو من ممثلى الملاك والمستأجرين شهرياً عشرون جنيهاً بالنسبة للجان التى تعمل طول الوقت وعشرة جنيهات بالنسبة للجان التى تعمل نصف الوقت.

ويجوز للمحافظ المختص بناء على اقتراح رئيس الوحدة المحلية المختصة وضع حد أدنى لما يجب أن يتم تحديد أجرته من وحدات أو عقارات يقل عن الحد المبين بالفقرتين (أ، ب) وذلك بمراعاة ظروف العمران بالمحافظة، ونسبة المكافأة فى هذه الحالة.

مادة ٣ - يمنح للعاملين الذين يندبون للقيام بالأعمال الإدارية والخدمات المعاونة الخاصة بلجان تحديد الأجرة مبلغ ٢٥٠ مليماً عن كل وحدة تقوم اللجنة بتحديد أجرتها.

ويصدر بتحديد هؤلاء العاملين وتوزيع هذه المكافآت عليهم قرار من رئيس الوحدة المحلية المختصة، وذلك بما لا يجاوز ٢٥ ٪ من مرتب كل منهم.

مادة ٤ - يمنح المهندس المنضم لتشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعون ٢٥٠ مليماً عن كل وحدة يتم الفصل فى الطعن المقدم بشأنها بما لا يجاوز ٥٠ ٪ من المرتب الشهرى.

مـادة ٥ - تجنب للعاملين بأقلام الكتاب الذين يعاونون فى أعمال دوائر الطعن على قرارات تحديد الأجرة ٢٥٠ مليماً عن كل وحدة يتم الفصل فى الطعن المقدم بشأنها.

ويصدر بتحديد هؤلاء العاملين وتوزيع هذه المكافآت عليهم قرار من رئيس المحكمة المختصة، وذلك بما لا يجاوز ٢٥ ٪ من مرتب كل منهم.

مـادة ٦ - تخصص المبالغ المتبقية بعد استيفاء أوجه الصرف المبينة بالمواد السابقة لمواجهة احتياجات اللجان من الأدوات الكتابية ووسائل الانتقال.

ويتم الصرف من هذه المبالغ بقرار من رئيس الوحدة المحلية المختصة بعد موافقة المحافظ المختص.

مـادة ٧ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.

تحريراً فى ١٤ شعبان سنة ١٣٩٨ (١٩ يولية سنة ١٩٧٨).

قرار وزير الإسكان
رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩
بإصدار النظام النموذجي لاتحاد الملاك [1]

وزير الإسكان:

بعد الاطلاع على القانون المدنى الصادر بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.

وعلى قانون نظام الحكم المحلى الصادر بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥.

وعلى قانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الصادر بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وعلى قرار وزير الإسكان رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وبعد موافقة اللجنة الوزارية للحكم المحلى.

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

قرر

(المادة الأولى)

يعمل بشأن النظام النموذجي لاتحاد الملاك بالأحكام المرافقة لهذا القرار.

(المادة الثانية)

على كل من يملك طبقة أو شقة فى مبنى يزيد عدد طبقاته أو شققه على خمس ويجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص أن يخطر الوحدة المحلية

---

(١) الوقائع المصرية في ١٦ يولية سنة ١٩٧٩ - العدد ١٤٠.

المختصة بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العمل بهذا القرار.

وعلى الوحدة المذكورة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسلمها الإخطار أن تعين مأموراً مؤقتاً لاتحاد ملاك العقار المذكور يتولى إجراءات القيد وسائر الاختصاصات الأخرى المنصوص عليها في النظام النموذجي المرفق وكل ذلك ما لم يكن الأعضاء قد كونوا اتحاداً وعينوا له مأموراً.

(المادة الثالثة)

في تطبيق أحكام هذا القرار والنظام النموذجي المرفق به، تختص الوحدة المحلية للمحافظة أو المدينة أو القرية، بتلقي إخطارات قيد اتحاد ملاك العقارات الكائن في نطاقها كما تختص بذلك الوحدة المحلية للحي في المحافظات والمدن المقسمة إلى أحياء.

ويحدد رئيس الوحدة المختصة بقرار منه مقر العاملين المكلفين بقيد اتحادات الملاك ومسئوليات وواجبات كل منهم ويعلن هذا القرار في لوحة الإعلانات بمقر الوحدة المحلية.

(المادة الرابعة)

على اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القرار أن تعدل أوضاعها بما يتفق مع أحكامه وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به.

(المادة الخامس)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.

تحريراً في ٤ جمادى الأولى سنة ١٣٩٩ (٢ أبريل سنة ١٩٧٩).

النظام النموذجى

لاتحاد ملاك العقارات

الباب الأول

البيانات المتعلقة بالاتحاد

مادة ١ - اسم الاتحاد :

إتحاد ملاك العقار رقم.......... بشارع..

بحى (أو مدينة أو قرية) بمحافظة......................

مادة ٢ - أغراض الاتحاد :

أغراض الاتحاد هى ضمان حسن الانتفاع وحسن إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة فى العقار المشار إليه فى المادة السابقة.

مادة ٣ - مقر الاتحاد(١) :

....

مادة ٤ - مدة الاتحاد :

مدة الاتحاد غير محدودة، وتبدأ من تاريخ قيده بالوحدة المحلية المختصة وفقاً لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

---

(١) يحدد مقر الاتحاد سواء داخل العقار أو خارجه.

الباب الثانى

ملكية العقار وعضوية الاتحاد

مادة ٥ - ملكية الأجزاء المفرزة :

يتكون العقار من.........(عدد) طبقة تحتوى على............(عدد) شقة(١)

وبيانات ملكيتها الآتى:

١ - الطبقة (أو الشقة) رقم (١) مملوكة لـ.......................... .

٢ - الطبقة (أو الشقة) رقم (٢) مملوكة لـ.......................... .

٣ - الطبقة (أو الشقة) رقم (٣) مملوكة لـ.......................... .

٤ - الطبقة (أو الشقة) رقم (٤) مملوكة لـ.......................... .

٥ - الطبقة (أو الشقة) رقم (٥) مملوكة لـ.......................... .

٦ - الطبقة (أو الشقة) رقم (٦) مملوكة لـ.......................... .

....

....

مادة ٦ - أوضاع الملكية :

(أ) يتملك العضو ملكية مفرزة الشقة أو الطبقة الخاصة به وهى تشمل ما أعد لاستعماله وحده وبصفة خاصة ما يوجد داخل الشقة أو الطبقة من حواجز فاصلة بين الحجرات وأدوات صحية وأنابيب المياه والكهرباء الداخلية وما يكسو الأرضية والجدران والأسقف وكذلك النوافذ والأبواب والشرفات.

---

(١) الحد الأدنى لعدد الشقق أو الطبقات التى يسرى عليها هذا النظام ست شقق أو طبقات.

(ب) يتملك العضو ملكية مشتركة الأجزاء المشتركة بينه وبين غيره من الملاك كالحواجز الفاصلة بين وحدتين من حوائط وأسقف وغيرها.

(جـ) يتملك العضو على الشيوع كل بنسبة نصيب الوحدة أو الطبقة المملوكة له الأجزاء المشتركة مع باقى ملاك المبنى من البناء وملحقاته المعدة للانتفاع المشترك بين الجميع وبوجه خاص الأرض[١] والأساسات والأعمدة والجدران الرئيسية وقواعد الأرضيات والمداخل والسلالم والأفنية والممرات والدهاليز والأسطح والمصاعد والمرافق وكل أنواع الأنابيب إلا ما كان منها داخل الشقة أو الطبقة وخزانات وطلمبات المياه.. الخ[٢].

مادة ٧ - **أعضاء الاتحاد:**

أعضاء هذا الاتحاد هم[٣] :

١ - .... مالك (أو ممثل ملاك) الطبقة (أو الشقة)رقم.........

(أو مالك الشقق أو الطبقات أرقام.............) -ويعادل نصيبه..........

من ملكية العقار[٤].

٢ - .... مالك (أو ممثل ملاك) الطبقة (أو الشقة) رقم........

(أو مالك الشقق أو الطبقات أرقام...............) ويعادل نصيبه............

من ملكية العقار.

---

(١) يراعى تحديد وضع الأرض فى الحالات التى يقتصر فيها التمليك على المبانى دون الأرض.

(٢) الأمثلة المذكورة فى البنود (أ، ب، جـ) ليست على سبيل الحصر ويجوز الإضافة إليها أو الحذف منها حسب الأحوال.

(٣) الحد الأدنى لعدد الأعضاء ستة غير بائع العقار بالتقسيط، يعتبر ملاك الشقة أو الطبقة مالكاً واحداً وإن تعددوا، كما يكون المشترى بعقد غير مسجل عضواً بالاتحاد.

(٤) يحدد نصيب العضو فى ملكية العقار وفقاً لقيمة ما يملكه منسوباً إلى قيمة العقار.

٣ - ....

٤ - ....

٥ - ....

٦ - ....

٧ - .... بائع (أو ممثل بائعى) العقار بالتقسيط[1].

مادة ٨ - اكتساب العضوية :

يصبح عضواً فى الاتحاد كل من يتملك وحدة من وحداته (شقة أو طبقة) فى تاريخ لاحق على قيد الاتحاد وتبدأ العضوية من تاريخ التملك.

مادة ٩ - زوال العضوية :

تزول عضوية الاتحاد فى إحدى الحالتين الآتيتين:

١ - انتقال ملكية عضو الاتحاد لنصيبه فى العقار إلى الغير بحيث لا يصبح مالكاً لشقة أو طبقة فيه.

٢ - تمام سداد أقساط الثمن بالنسبة إلى بائع العقار بالتقسيط.

مادة ١٠ - تمثيل ملاك الشقة أو الطبقة الواحدة :

لملاك الشقة أو الطبقة -فى حالة تعددهم- أن يختاروا من يمثلهم فى عضوية الاتحاد. فإن تعذر اتفاقهم يعين من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار طبقاً لأحكام المادة (١١).

---

(١) يحدد نصيبه بنسبة ما لم يسدد من أقساط الثمن وينتقص هذا النصيب من نصيب المشترى منه بالتقسيط.

مـادة ١١ - تمثيل بائعي العقار بالتقسيط :

لبائعى العقار بالتقسيط -فى حالة تعددهم- أن يختاروا من يمثلهم فى عضوية الاتحاد، فإن تعذر اتفاقهم يعين من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار بناء على طلب أحد الشركاء بعد إعلان الملاك الآخرين لسماع أقوالهم.

مـادة ١٢ - الإخطار بالتعديلات فى العضوية :

تخطر الوحدة المحلية المختصة بكل تعديل فى عضوية الاتحاد أو فى ملكية الأعضاء أو فى ممثلى ملاك الطبقة أو الشقة أو ممثلى البائعين بالتقسيط خلال أسبوع من تاريخ وقوعه.

الباب الرابع

إدارة الاتحـاد

مـادة ١٣ - يتولى إدارة الاتحاد :

١ - الجمعية العمومية للاتحاد.

٢ - مأمـور الاتحـاد.

١ - الجمعية العمومية للاتحاد

١٤ - تشكيل الجمعية العمومية :

تتكون الجمعية العمومية للاتحاد من جميع أعضائه.

ويحضر مأمور الاتحاد جلسات الجمعية العمومية ولو كان من غير أعضاء الاتحاد، وفى هذه الحالة يكون له حق المناقشة والاقتراح دون التصويت.

مـادة ١٥ - دعوة الجمعية العمومية للانعقاد :

تدعى الجمعية العمومية للانعقاد بنـاء على طلب مأمور الاتحاد، أو بناء على طلب عدد من الأعضاء يملكون ٢٠ ٪ على الأقل من وحدات العقار، أو بناء على طلب الوحدة المحلية المختصة.

ويجب أن تسلم الدعوة لأعضاء الاتحاد أو من يمثلونهم قانوناً باليد مع توقيعهم بما يفيد التسليم وذلك قبل موعد الانعقاد بأسبوع على الأقل ويعلن عنها بمدخل العقار، ويحدد في الدعوة جدول الأعمال، ومكان الانعقاد وموعده.

مـادة ١٦ - الإنابة فى الحضور :

لعضو الاتحاد أن يحضر الجمعية العمومية بنفسه أو ينيب عنه عضواً آخر بتوكيل عرفى مكتوب ولا يجوز للعضو أن ينوب عن أكثر من عضو واحد. على أنه يجوز لممثل ملاك الطبقة أو الشقة أو لممثل بائعى العقار بالتقسيط أن ينيب عنه أحد شركائه فى الشقة أو الوحدة أو العقار.

مـادة ١٧ - نصـاب الاجتماع :

فيما عدا الحالات التى ورد فيها نص خاص فى القانون أو فى هذا النظام لا يكون انعقاد الجمعية صحيحاً إلا بحضور مالكى ٦٠ ٪ على الأقل من الأنصبة فى العقار، فإذا لم يتوافر هذا النصاب فى الاجتماع انعقدت الجمعية العمومية بناء على دعوة ثانية خلال الخمسة عشر يوماً التالية، ويعتبر اجتماعها الثانى صحيحاً أياً كان عدد الأعضاء الحاضرين وأياً كانت ملكيتهم.

مـادة ١٨ - الأغلبية اللازمة لاتخاذ القرارات :

مع مراعاة ما ورد بشأنه نص خاص فى القانون أو فى هذا النظام تصدر قرارات الجمعية العمومية من أغلبية أصوات الحاضرين محسوبة على أساس قيمة الأنصباء.

مـادة ١٩ - محاضر الجلسـات :

يعد مأمور الاتحاد محاضر جلسات الجمعية العمومية يدون فيها زمان ومكان الانعقاد وعدد الأعضاء الحاضرين وأسمائهم والقرارات الصادرة وعدد الأصوات التى حازهـا كل قـرار ويبلغ صـور هـذه المحاضر إلى الوحدة المحليـة المختصة.

مـادة ٢٠ - اختصاصات الجمعية العمومية :

تختص الجمعية العمومية بكل ما يتعلق بإدارة واستغلال الأجزاء المشتركة من العقار ولها على الأخص ما يأتى:

١ - التصديق على نظام الاتحاد، وتعديله كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

٢ - تعيين مأمور الاتحاد وعزله.

٣ - تقرير أجر لمأمور الاتحاد وتحديد هذا الأجر فى حالة تقريره.

٤ - الموافقة على إجراء تأمين مشترك من الأخطار التى تهدد العقار.

٥ - الموافقة على إجراء أية أعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة فى قيمة العقار كله أو بعضه.

٦ - تحديد الشروط والتعويضات والالتزامات التى تفرض على الأعضاء.

٧ - تحديد الإجراءات اللازم اتخاذها لمواجهة حالة هلاك البنـاء بحريق أو بسبب آخر، وتحديد ما يفرض على الأعضاء من التزامات لتجديده.

٨ - تحديد الاشتراكات التى يؤديها الأعضاء لمواجهة مصاريف الاتحاد.

٩ - النظر فى الشكاوى والتظلمات التى تقدم من ذوى الشأن.

١٠ - تعيين حراس العقار والبوابين وغيرهم من العاملين بـه وعزلهم وتحديد أجورهم ومكافآتهم، ويجـوز أن يفـوض مـأمور الاتحـاد فى هذا الاختصاص.

١١ - منح قروض للأعضاء لتمكينهم من القيام بالتزاماتهم.

١٢ - تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة فى العقار.

١٣ - إقرار الموازنة التقديرية للاتحاد.

١٤ - التصديق على الحساب الختامى للاتحاد.

١٥ - فض المنازعات التى تنشأ بين الأعضاء وبعضهم بسبب يتعلق بملكيتهم المشتركة فى العقار.

١٦ - تصفية الاتحاد عند انقضائه.

٢ - مأمور الاتحاد

مادة ٢١ - تعيين المأمور :

يعين المأمور بقرار من الجمعية العمومية ويجوز أن يتضمن قرار التعيين تحديد أجر له.

مادة ٢٢ - اختصاصات المأمور :

يتولى مأمور الاتحاد :

١ - قيد الاتحاد ما لم يكن قد سبق قيده.

٢ - تنفيذ قرارات الجمعية العمومية.

٣ - الإشراف على أعمال الاتحاد فى النواحى الإدارية والمالية.

٤ - الإشراف على أعمال البوابين والحراس وغيرهم من العاملين بالعقار.

٥ - إعداد ميزانية تقديرية للاتحاد تشمل تحديد أوجه الإنفاق المطلوبة خلال السنة المالية ومصادر التمويل المقترحة.

٦ - اقتراح الاشتراكات الشهرية أو السنوية التى يؤديها أعضاء الاتحاد لمواجهة مصروفاته.

٧ - إعداد حساب ختامى فى نهاية كل سنة مالية يبين فيه ما تم إنفاقه من مصروفات الاتحاد وأوجه الإنفاق.

٨ - تمثيل الاتحاد أمام الغير وأمام القضاء حتى فى مخاصمة أى من الأعضاء.

مادة ٢٣ - إختصاص المأمور فى الأحوال العاجلة :

لمأمور الاتحاد فى الأحوال العاجلة أن يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها ويعرض الأمر على الجمعية العمومية فى أول اجتماع تال لإقرار ما تم.

الباب الخامس

مالية الاتحاد

مادة ٢٤ - السنة المالية :

تبدأ السنة المالية للاتحاد فى أول يناير وتنتهى فى ٣١ ديسمبر من كل سنة. على أن تبدأ السنة الأولى من تاريخ قيد الاتحاد وتنتهى فى ١٢/٣١ من السنة التالية.

مادة ٢٥ - موارد الاتحاد :

١ - الاشتراكات التى يؤديها الأعضاء.

٢ - العائد الناتج عن الاستغلال المشروع للأجزاء المشتركة(١).

٣ - التبرعات التى يتلقاها الاتحاد من الأعضاء أو غيرهم.

٤ - ما تحدده الجمعية العمومية من موارد أخرى.

---

(١) كإيجار السطح لإقامة إعلان فيه، أو مقابل إقامة إعلان فى الحديقة، أو عن بيع ثمار الحديقة.. الخ.

مـادة ٢٦ - الدفـاتر :

يمسك مأمور الاتحاد دفتراً يسجل فيه إيرادات ومصروفات الاتحاد ويخضع هذا الدفتر لرقابة الجمعية العمومية للاتحاد والوحدات المحلية المختصة.

الباب السادس

حقوق الاعضاء والتزاماتهم

مـادة ٢٧ - استعمال الأجزاء المشتركة :

لكل عضو فى سبيل الانتفاع بالجزء الذى يملكه فى العقار أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له على ألا يحول ذلك دون استعمال باقى الأعضاء لحقوقهم، أو يلحق الضرر بهم.

ولا يجوز إحداث أى تعديل فى الأجزاء المشتركة فى العقار بغير موافقة الجمعية العمومية للاتحاد ولو عند تجديد البناء، إلا إذا كان التعديل يقوم به أحد الأعضاء على نفقته الخاصة ويكون من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالأعضاء الآخرين.

مـادة ٢٨ - تكاليف الصيانة :

(أ) يتحمل العضو دون سواه نفقات صيانة وإصلاح الأجزاء المملوكة له ملكية مفرزة.

(ب) نفقات صيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة بين عضو وآخر توزع بينهما ويتحملان بها دون سواهما.

(جـ) يتحمل الأعضاء جميعاً نفقات الانتفاع المشترك وحفظ وصيانة وإدارة وتجديد الأجزاء المشتركة ويتحدد نصيب العضو فى هذه النفقات بنسبة قيمة الجزء الذى يملكه فى العقار.

مـادة ٢٩ - قروض الأعضاء :

يجوز للجمعية العمومية للاتحاد أن تمنح قرضاً لمن يعجز من الأعضاء عن دفع حصته فى نفقات تجديد العقار أو القيام بالتزاماته الناشئة عن اشتراكه فى ملكية الأجزاء المشتركة أو تلك الناشئة عن تلاصق ملكيته الخاصة بملكية غيره من الأعضاء وذلك لتمكينه من أداء هذه الالتزامات.

ويكون هذا القرض مضموناً بامتياز على الجزء المفرز الذى يملكه وعلى حصته الشائعة فى الأجزاء المشتركة فى العقار، وتحسب مرتبة الامتياز من يوم قيده وذلك طبقاً لحكم المادة ٨٦٩ من القانون المدنى.

مـادة ٣٠ - الامتناع عن أداء الالتزامات :

إذا امتنع عضو الاتحاد عن أداء الاشتراكات أو التأمينات أو غيرها من الالتزامات الواجبة عليه وفقاً للقانون أو لهذا النظام كان لمأمور الاتحاد أن يكلفه بالأداء ثم يستصدر أمراً بالأداء طبقاً لأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية.

الباب السابع

فى انقضاء الاتحاد

مـادة ٣١ - أسـباب الانقضـاء :

ينقضى الاتحاد لأحد سببين :

١ - التعديل فى ملكية العقـار بحيث يقل عدد ملاكه عن ستة وذلك ما لم يتفق الملاك كتابة على استمراره.

٢ - هـلاك العقـار.

مـادة ٣٢ - التصـفية :

تتولى الجمعية العموميـة تصفية الاتحـاد فى حالة انقضـائه وفقـاً للقواعد التى تحددها.

الباب الثامن

احكام عامة

مـادة ٣٣ - المأمـور المؤقت :

يتولى المـأمور المؤقت سـلطات مأمـور الاتحـاد إلى أن يتـم تعيينه، وله على الأخص:

١ - اتخاذ إجراءات قيد الاتحاد فى الوحدة المحلية المختصة.

٢ - إعداد النظام القانونى للاتحاد.

٣ - دعوة أول جمعية عمومية للاتحاد للنظر فى:

(أ) التصديق على نظام الاتحاد.

(ب) تعيين مأمور الاتحاد.

مـادة ٣٤ - إجراءات قيـد الاتحاد :

على المأمور المؤقت أن يطلب من الوحدة المحلية المختصة قيد الاتحاد وذلك خلال أسبوعين من تاريخ تعيينه، ويتضمن طلب القيد أوصاف العقار وأسماء الملاك وأنصبائهم والبائع بالتقسيط إن وجد.

مـادة ٣٥ - إجراءات استصدار نظام الاتحاد :

على المأمور المؤقت أن يدعو الجمعية العمومية للانعقاد خلال شهرين على الأكثر من تاريخ قيد الاتحاد وذلك للتصديق على نظام الاتحاد.

مـادة ٣٦ - نسـخ النظـام :

تودع بالوحدة المحلية المختصة نسخة من نظام الاتحاد مرفقاً بها محضر الجمعية العمومية بالتصديق عليها.

ويسلم كل عضو من أعضاء الاتحاد -القدامى والجدد- صورة من هذا النظام ومن أية قرارات تصدرها الجمعية العمومية للاتحاد تتعلق بحقوق الأعضاء وواجباتهم.

مـادة ٣٧ - الملاحظـات :

تعتبر الملاحظات الواردة في الهوامش جزءاً لا يتجزأ من هذا النظام.

الباب التاسع

أحكام إضافية[1]

(١) للجمعية العمومية لاتحاد الملاك أن تضيف ما تراه من أحكام بشرط ألا تتعارض مع أحكام القانون المدنى أو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه أو أحكام النظام النموذجي.

قرار محافظ القاهرة رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٨
بشأن قواعد وشروط تركيب الخزانات والطلمبات ومواسير المياه فى العقارات المبنية[1]

محافظ القاهرة :

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون الإدارة المحلية ولائحته التنفيذية.

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية.

وعلى ما عرضه علينا السيد رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لمرفق مياه القاهرة الكبرى.

قــرر

مــادة ١ - يلتزم ملاك المبانى المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى مع استخدام المواسير الداخلية والوصلة الخارجية بأقطار تسمح بوصول المياه إلى المبنى جميعه طبقاً للمشورة الفنية التى توصى بها الجهة القائمة على مرفق المياه ومع مراعاة ما يلى:

(أ) ألا يقل تصرف الطلمبة عن ثلث متر مكعب فى الساعة مضروباً فى عدد وحدات المبنى وبشرط ألا يقل تصرف الطلمبة عن متر مكعب واحد فى الساعة بأى حال من الأحوال.

(ب) أن تعمل الطلمبة على رفع متغير يعادل عدد أدوار المبنى مضافاً إليه دور آخر وعلى أساس ارتفاع الدور أربعة أمتار ناقص ضغط المياه بالشبكة والذى يتراوح بين ٥ - ٣٠ متراً.

(١) الوقائع المصرية فى ١٤ مايو سنة ١٩٧٨ - العدد ١١٢.

(جـ) أن تكون سعة الخزان أو الخزانات المطلوبة بما لا يقل عن ربع متر مكعب لكل وحدة من وحدات المبنى وبحد أدنى متر مكعب ويكون من الخرسانة المسلحة المبطنة من الداخل بالموزايكو أو القيشانى أو أى مادة مماثلة أو من الصاج المجلفن أو من أى مادة أخرى مناسبة ومغطاة بإحكام لمنع التلوث مع عمل التوصيلات اللازمة لإمكان غسل وتطهير الخزانات على فترات مع خضوعها للتفتيش الصحى الدورى. وفى حالة عدم قيام المالك بتطهير الخزانات كلما تطلب الأمر ذلك فيتم التطهير بمعرفة الجهة الإدارية المختصة على نفقته وعلى المالك التأكد من كفاءة تصميم السقف الحامل للخزانات.

(د) أن تكون الطلمبة متصلة بمحرك كهربائى (موتور) مناسب عن طريق وصلة مرنة وتكون قدرة المحرك لا تقل عن ضعف القوة اللازمة لإدارة الطلمبة عند التصرف والرفع المطلوبين حتى يكون المحرك ذو قوة مناسبة لاحتمال زيادة تصريف الطلمبة نتيجة لزيادة رفع السحب الوارد من شبكات المياه المتصلة بالطلمبة لضمان حمايته من الاحتراق كما يزود المحرك الكهربائى (الموتور) بمقوم يدوى أتوماتيكى (متصل بعوامة) بالخزان لكى يمكن تشغيله طبقاً لمناسيب المياه بالخزان ومزود بوسائل الوقاية اللازمة (قواطع زيادة الحمل وقصور التيار والفيوزات المناسبة) ويجوز فى حالة زيادة كميات المياه اللازمة للأدوار التى تغذى من الخزان والطلمبة زيادة عدد الطلمبات والخزانات حسب ما تقتضيه الحالة مع إمكان تشغيل المحرك يدوياً بمفاتيح مناسبة.

(هـ) لا يقل عدد الوحدات المركبة عن مجموعتين تكون إحداهما احتياطية للأخرى.

(و) فى حالة تغذية الأدوار العليا عن طريق طلمبات يجب على المالك عمل الترتيب اللازم لتغذية الأدوار السفلى من الطلمبات أثناء تشغيلها.

(ز) يحظر على شاغل العين تركيب طلمبة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه إلى الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المنصوص عليها فى هذا القرار. وفى حالة المخالفة تتم إزالة أسباب المخالفة إدارياً على نفقة المخالف فضلاً عن العقوبة المقررة قانوناً.

مـادة ٢ – يلتزم ملاك المبانى المؤجرة التى تنشأ بعد تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه باستخدام مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب من المياه للاستهلاك بحيث تكون أقطار المواسير الداخلية للعقار بالنسبة لعدد الشقق طبقاً للجدول الآتى:

– لتغذية شقة واحدة أو شقتين، تكون المواسير بقطر لا يقل عن ٣/٤ بوصة (ثلاثة أرباع بوصة) .

– لتغذية ٣ شقق إلى ٤ شـقق، تكون المواسـير بقطر لا يقل عن ١ ١/٤ بوصة (بوصة وربع).

– لتـغذيـة ٥ شـقق إلى ١٠ شـقق، تكون المواسـير بقطر لا يقـل عن ١ ١/٢ بوصة (بوصة ونصف).

– لتغذيـة ١١ شقة إلى ١٥ شـقة، تكون المواسـير بقطر لا يقـل عن ٢ بوصة (اثنين بوصة).

– لتغذية ١٦ شقة إلى ٢٠ شقة، تكون المواسير بقطر لا يقل عن طريق ٢ ١/٢ بوصة (بوصتين ونصف).

– لتغذيـة ٢١ شقة إلى ٣٠ شـقة، تكون المواسـير بقطر لا يقـل عن ٤ بوصة (أربع بوصات).

– ما زاد عن هذا العـدد من الشـقق يتم دراسة التوصيـلات عن طريق المهندس الصحى.

وفى حالة إضافة وحدات سكنية جديدة للعقار يجب تعديل المواسير الداخلية طبقاً للعدد النهائى للوحدات وحسب الجدول أعلاه.

كما يلاحظ ألا تقل أقطار المواسير الداخلية داخل أى شقة عن نصف بوصة بأى حال.

وفى حالة عدم توفر مواسير بأى قطر وارد بالجدول أعلاه فى السوق وفى حالة الاضطرار لتجزئة التوزيع الداخلى للمبنى يجوز تركيب ماسورتين أو أكثر على التوازى بحيث يكون مجموع مساحات مقاطعها لا يقل عن مساحة مقطع الماسورة المنصوص عنها بالجدول.

مـادة ٣ - يجب ألا يقل قطر الماسورة الداخليـة بعد العداد الرئيسى مباشرة عن قطر الفرع المغذى للعقـار والذى تقوم بتركيبه الجهة القائمة على توصيل المياه.

كما يجب أن تكون جميع المحابس المستعملة من النوع ذى السكينة.

مـادة ٤ - يلتزم ملاك المبانى التى تنشأ بعد تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليـه، بتوفـير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص بكل وحـدة من وحدات المبنى بمعرفة المسـتأجر وعلى نفقتـه، ويراعى بقدر الإمكان وضعه فى مكان تسهل معه قراءة العـداد دون الحاجـة إلى دخول الوحدة ذاتها.

مـاده ٥ - لا يجوز للجهة القائمة على مرفق الميـاه توصيل المياه إلى المبانى الجديدة المنشأة بعد صدور القانون المشار إليه ما لم يتم تنفيذ جميع أحكام هذا القانون.

مـادة ٦ - على الحى المختص عند إصدار تراخيص البناء الجديدة مطالبة المالك بتقديم رسومات الأعمال الصحية للتأكد من مطابقتها لأحكام هذا القرار وإثبات جميع الملاحظات على الترخيص المنصرف.

مـادة ٧ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.

صدر فى ٦ ربيع الأول ١٣٩٨ (١٣ فبراير سنة ١٩٧٨).

قرار محافظ الاسكندرية رقم ١٦٧ لسنة ١٩٧٩[1]

(خاص بقواعد وشروط تركيب الخزانات والطلمبات ومواسير المياه فى العقارات المبنية)

محافظ الاسكندرية :

بعد الاطلاع على القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بشأن نظام الإدارة المحلية المعدل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيـذية.

وعلى ما عرضه رئيس الهيئـة العامـة لمرفق مياه الاسكندرية.

قــرر

مـادة ١ - يلتزم ملاك العقارات المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه اللازمة للأدوار التى يتجاوز ارتفاعها خمسة عشر متراً فوق سطح البحر وأن يستخدموا مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك وذلك كله طبقاً للقواعد والشروط المبينة فى الجدول المرفق بهذا القرار.

مـادة ٢ - تخصص وصلة مستقلة من الشبكة العمومية لتغذيـة الخزانات العلوية عن طريق الطلمبات وذلك خلاف الوصلة الأخرى المخصصة للأدوار السفلية التى تتغـذى من الشبكة مباشرة طبقـاً لما هـو مبين بالجدول المرفق بهذا القرار.

مـادة ٣ - على مراقبات الإسكان بالأحياء الأربعة أن تتأكد من تضمين رخص البناء الجديـدة وتوصيلات المياه والخزانات والطلمبات للعقارات وفقاً للقواعد والشروط المبينة بالجدول المرفـق وأن يوضح عليها ارتفاع سطح الأرض عن سطح البحر.

مـادة ٤ - يحظر على شاغلى المساكن تركيب طلمبة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه إلى الوحدة الخاصة بهم بالمخالفة للقواعد والشروط المبينة فى الجدول المرفق بهذا القرار وفى حالة المخالفة تتم إزالة المخالفة إدارياً على نفقة المخالف فضلا عن العقوبة المنصوص عليها فى المادة ٧٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه.

مـادة ٥ - فى حالة امتناع ملاك العقارات عن تنفيذ الاشتراطات المبينة بالمواد السابقة سواء فى العقارات المستجدة أو القديمة تقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالحى المختص بالتنفيذ على حساب الملاك وتحصيل التكاليف بطريق الحجز الإدارى وذلك وفقاً للمادتين ٦٠، ٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه.

مـادة ٦ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره.

صدر فى ١٧ ذى القعدة سنة ١٣٩٩ (٨ أكتوبر سنة ١٩٧٩).

قرار محافظ الجيزة رقم ٤٠٠ لسنة ١٩٨٣

بشأن قواعد وشروط تركيب الخزانات والطلمبات ومواسير المياه فى العقارات المبنية[١]

محافظ الجيزة:

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية ولائحته التنفيذية وما صدر بشأنهما من تعديلات.

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وما صدر بشأنه من تعديلات ولائحته التنفيذية.

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية.

وعلى ما عرضه علينا رئيس مدينة الجيزة.

قـرر

مـادة ١ - يلتزم ملاك المبانى المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى مع استخدام المواسير الداخلية والوصلة الخارجية بأقطار تسمح بوصول المياه إلى المبنى جميعه طبقاً للمشورة الفنية التى توصى بها اللجنة القائمة على مرفق المياه مع مراعاة ما يلى:

(أ) ألا يقل تصرف الطلمبة عن ثلث متر مكعب فى الساعة مضروباً فى عدد وحدات المبنى وبشرط ألا يقل تصرف الطلمبة عن متر مكعب واحد فى الساعة بأى حال من الأحوال.

---

(١) الوقائع المصرية فى نوفمبر سنة ١٩٨٣ - العدد ٢٤٩.

(ب) أن تعمل الطلمبة على رفع متغير يعادل عدد أدوار المبنى مضافاً إليه دور آخر وعلى أساس ارتفاع الدور أربعة أمتار ناقص ضغط المياه بالشبكة والذى يتراوح بين خمسة إلى ثلاثين متراً.

(جـ) أن تكون سعة الخزان أو الخزانات المطلوبة بما لا يقل عن ١/٢ متر مكعب لكل وحدة من الوحدات بالمبنى وبحد أدنى ٣ متر مكعب ويكون من الخرسانة المسلحة المبطنة من الداخل بالمزايكو أو القيشانى أو أى مادة مماثلة أو من الصاج المجلفن أو من أى مادة أخرى مناسبة ومغطاة بإحكام لمنع التلوث مع عمل التوصيلات اللازمة لإمكان غسل وتطهير الخزانات على نترات مع خضوعها للتفتيش الصحى الدورى وفى حالة عدم قيام المالك بتطهير الخزانات كلما تطلب الأمر فيتم التطهير بمعرفة الجهة الإدارية المختصة على نفقته وعلى المالك التأكد من كفاءة تصميم السقف الحامل للخزانات.

(د) أن تكون الطلمبة متصلة بمحرك كهربائى (موتور) مناسب عن طريق وصلة مرنة وتكون قدرة المحرك لا تقل عن ضعف القوة اللازمة لإدارة الطلمبة عند التصرف والرفع المطلوبين حتى يكون المحرك ذو قوة مناسبة لاحتمال زيادة تصرف الطلمبة نتيجة لزيادة رفع السحب الوارد من شبكات المياه المتصلة بالطلمبة لضمان حمايته من الاحتراق، كما يزود المحرك الكهربائى (الموتور) بمقوم يدوى أوتوماتيكى متصل بعوامة –بالخزان لكى يمكن تشغيله طبقاً لمناسيب المياه بالخزان ومزود بوسائل الوقاية اللازمة (قواطع زيادة الحمل وقصور التيار والفيوزات المناسبة).

ويجوز فى حالة زيادة كميات المياه اللازمة للأدوار التى تغذى من الخزان والطلمبة زيادة عدد الطلمبات والخزانات حسب ما تقتضيه الحالة مع إمكان تشغيل المحرك يدوياً بمفاتيح مناسبة.

(هـ) لا يقل عدد الوحدات المركبة عن مجموعتين تكون إحداهما احتياطية للأخرى.

(و) فى حالة تغذية الأدوار العليا عن طريق الطلمبات يجب على المالك عمل الترتيب اللازم لتغذية الأدوار السفلى من الطلمبات أثناء تشغيلها.

(ز) يجب أن تكون التغذية لجميع الأدوار التى لا تصل إليها المياه بالضغط المتاح بالشبكة مع تركيب المواسير الداخلية بالأقطار المناسبة.

(ى) يحظر على شاغلى العين تركيب طلمبة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه إلى الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المنصوص عليها فى هذا القرار وفى حالة المخالفة تتم إزالة أسباب المخالفة إدارياً على نفقة المخالف فضلا عن العقوبة المقررة قانوناً.

مادة ٢ - يلتزم ملاك المبانى المؤجرة باستخدام مواسير المياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب من المياه للاستهلاك بحيث تكون أقطار المواسير الداخلية للعقار بالنسبة لعدد الشقق طبقاً للجدول الآتى:

- لتغذية شقة واحدة أو شقتين تكون المواسير لا تقل عن ثلاثة أرباع بوصة.
- لتغذية ٣ شقق إلى ٤ شقق تكون المواسير بقطر لا يقل عن بوصة واحدة وربع.
- لتغذية ٥ شقق إلى ١٠ شقق تكون المواسير بقطر لا يقل عن بوصة واحدة ونصف.
- لتغذية ١١ شقة إلى ١٥ شقة تكون المواسير بقطر لا يقل عن بوصتين اثنتين.
- لتغذية ١٦ شقة إلى ٢٠ شقة تكون المواسير بقطر لا يقل عن بوصتان ونصف.

- لتغذيـة ٢١ شقة إلى ٣٠ شقة تكون المواسـير بقطر لا يقـل عن أربع بوصات.
- ما يزاد عن هذا العدد من الشقق يتم دراسة التوصيلات عن طريق المهندس الصحى.
- وفى حالة إضافة وحدات سكنية جديدة للعقار يجب تعديل المواسير الداخلية طبقاً للعدد النهائى للوحدات وحسب الجدول أعلاه.
- كمـا يلاحظ ألا تقل أقطار المواسير الداخلية لأى شقة عن نصف بوصة بأى حال.

وفى حالة عدم توفير مواسير بأى قطر وارد بالجدول أعلاه فى السوق وفى حالة الاضطرار لتجزئة التوزيع للمبنى يجوز تركيب ماسورتين أو أكثر على التوازى بحث يكون مجموع مساحات مقاطعها لا تقل عن مساحة مقطع الماسورة المنصوص عليها بالجدول أعلاه.

مـادة ٣ - يجب ألا يقـل قطر الماسورة الداخلية بعد العداد الرئيسى مباشرة عن قطـر الفرع المغـذى للعقار والذى تقـوم بتركيبه الجهـة القائمة على توصيل الميـاه. كمـا يجب أن تكون جميـع المحابس المستعملة من النوع ذى السكينة.

مـادة ٤ - يلتزم ملاك المبانى بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص به بكل وحدة من وحـدات المبنى بمعرفة المستأجر وعلى نفقته ويراعى بقدر الإمكان وضعه فى مكان يسهل معه قراءة العداد دون حاجة إلى دخول الوحدة ذاتها.

مـادة ٥ - لا يجوز للجهة القائمة على مرفق الميـاه توصيل المياه إلى المبانى الجديـدة المنشأة بعد صدور القانون المشار إليه ما لم يتم تنفـيذ جميع أحكام هذا القرار.

مـادة ٦ - علي الحي المختص عند إصدار تراخيص جديدة مطالبة المالك بتقديم رسومات الأعمال الصحية للتأكد من مطابقتها لأحكام هذا القرار وإثبات جميع الملاحظات على الترخيص المنصرف.

مـادة ٧ - تطبيق أحكام الفقرة الثانية والثالثة من المادة ٦٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك إذا امتنع المالك عن تنفيذ الأحكام سالفة الذكر وذلك دون حاجة إلى العرض على اللجنة أو المحكمة كما تطبق أحكام المادة ٦١ بالنسبة للمبالغ التى ينفقها الملاك فى سبيل تنفيذ الالتزام المنصوص عليه بالفقرة السابقة.

مـادة ٨ - على ملاك العمارات والسكان أن يساهموا فى غسل وتطهير خزانات المياه التى تعلو العمارات حفاظاً على سلامة مياه الشرب التى تصل من الشبكة العامة لهذه الخزانات ويراعى الآتى.

١ - أن يكون للخزان غطاء محكم الغلق ولا يسمح لأحد غير حارس العمارة بفتحه عند الحاجة لذلك.

٢ - تغسل حوائط الخزان وقاعدته من الداخل جيداً حتى تتم نظافته من الداخل ثم يملأ بعد ذلك بالماء.

٣ - توضع كمية من المسحوق المطهر المحدد بمعرفة الأجهزة الصحية ويترك المطهر فى الخزان لمدة ساعتين مع عدم استعمال المياه المتبقية بعد إجراء التطهير ثم يعاد ملىء الخزان بعد تصريفه ويستعمل بعد ذلك بصفة عادية.

مـادة ٩ - يسرى هـذا القرار على مدينة الجيزة باستثناء المناطق التى لا تدعو حاجة العمران فيها إلى تطبيق هذه القواعد ويصدر بتحديد هذه المناطق قرار من السيد رئيس مدينة الجيزة بناء على اقتراح رئيس الحى المختص.

مـادة ١٠ - ينشر هـذا القـرار فى الوقائـع المصـرية ويعمل بـه من تاريخ نشره.

صدر فى ١٠ من شهر محرم سنة ١٤٠٤ (١٦ أكتوبر سنة ١٩٨٣).

قرار محافظ البحيرة رقم ٦٣٠ لسنة ١٩٨٣
(خاص بقواعد وشروط تركيب الخزانات والطلمبات ومواسير المياه فى العقارات المبنية)(١)

محافظ البحيرة:

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بنظام الإدارة المحلية المعدل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية.

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية.

وعلى قرار تأسيس شركة مياه الشرب بالبحيرة رقم ١٦٨ لسنة ١٩٨١.

وعلى ما عرضه علينا السيد المهندس/ المفوض بإدارة شركة مياه الشرب بالبحيرة.

قرر

مادة ١ - يلتزم ملاك المبانى المؤجرة كلها أو بعضها أن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى مع استخدام المواسير الداخلية والوصلة الخارجية بأقطار تسمح بوصول المياه إلى المبنى جميعه طبقاً للمشورة الفنية التى توصى بها الجهة القائمة على مرفق المياه ومع مراعاة ما يلى:

---

(١) الوقائع المصرية فى ١٢ ديسمبر سنة ١٩٨٣ - العدد ٢٨٢

(أ) ألا يقل تصرف الطلمبة عن ثلث متر مكعب فى الساعة مضروباً فى عدد وحدات المبنى وبشرط ألا يقل تصرف الطلمبة عن متر مكعب واحد فى الساعة بأى حال من الأحوال.

(ب) أن تعمل الطلمبة على رفع متغير يعادل أدوار المبنى مضافاً إليه دور آخر وعلى أساس ارتفاع الدور أربعة أمتار ناقص ضغط المياه بالشركة والذى يتراوح بين ٥ ك ٣٠ متراً.

(جـ) أن تكون سعة الخزان أو الخزانات المطلوبة بما لا يقل عن ربع متر مكعب لكل وحدة من وحدات المبنى بحد أدنى متر مكعب ويكون من الخرسانة المسلحة المبطنة من الداخل بالمزايكو والقيشانى أو أى مادة مماثلة أو من الصاج المجلفن أو من أى مادة أخرى مناسبة على فترات مع خضوعها للتفتيش الصحى الدورى وفى حالة عدم قيام المالك بتطهير الخزانات كلما تطلب الأمر ذلك فيتم التطهير بمعرفة الجهة الإدارية المختصة على نفقته، وعلى المالك التأكد من كفاءة تصميم السقف الحامل للخزانات.

(د) أن تكون الطلمبة متصلة بمحرك كهربائى (موتور) مناسب عن طريق وصلة مرنة وتكون قدرة المحرك ذا قوة مناسبة لاحتمال زيادة تصريف الطلمبة نتيجة لزيادة رفع السحب الواردة من شبكات المياه المتصلة بالطلمبة لضمان حمايته من الاحتراق كما يزود المحرك الكهربائى (الموتور) بمقوم يدوى أتوماتيكى (متصل بعوامة) بالخزان لكى يمكن تشغيله طبقاً لمناسيب المياه ومزود فى حالة زيادة كميات المياه اللازمة قواطع زيادة الحمل وقصور التيار والفيوزات المناسبة ويجوز فى حالة زيادة كميات المياه اللازمة للأدوار التى تتغذى من الخزان والطلمبة زيادة عدد الطلمبات والخزانات حسب ما تقتضيه الحالة مع إمكان تشغيل المحرك يدوياً بمفاتيح مناسبة.

(هـ) لا يقل عدد الوحدات المركبة عن مجموعتين تكون إحداهما احتياطية للأخرى.

(و) فى حالة تغذية الأدوار العليا عن طريق طلمبات يجب على المالك عمل الترتيب اللازم لتغذية الأدوار السفلى من الطلمبات أثناء تشغيلها.

(ز) يحظر على شاغل العين تركيب طلمبة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه إلى الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المنصوص عليها فى هذا القرار، وفى حالة المخالفة تتم إزالة أسباب المخالفة إدارياً على نفقة المخالف فضلا عن العقوبة المقررة قانوناً.

مـادة ٢ – يلتزم ملاك المبانى المؤجرة التى تنشأ بعد تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه باستخدام مواسير المياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب من المياه للاستهلاك بحيث تكون أقطار المواسير الداخلية للعقار بالنسبة لعدد الشقق طبقاً للجدول الآتى:

لتغذيـة شـقة واحدة أو شقتين تكون المواسير لا تقل عن ٣/٤ بوصة.

لتغذيـة ٣ شـقق تكون المواسـير بقطر لا يقـل عن ١١/٤ بوصـة (بوصة وربع).

لتغـذيـة ٥ شـقق إلـى ١٠ شـقق تكون المواسـير بقطـر لا يقـل عن ١١/٢ بوصة (بوصة ونصف).

لتغذيـة ١١ شقة إلى ١٥ شقة تكون المواسير بقطر لا يقل عن ٢ بوصة (إثنين بوصة).

لتغذيـة ١٦ شقة إلى ٢٠ شقة تكون المواسير بقطر لا يقل عن ٢١/٢ بوصة (بوصتين ونصف).

لتغذيـة ٢١ شقة إلى ٣٠ شقة تكون المواسير بقطر لا يقل عن ٤ بوصة (أربع بوصات).

ما زاد عن هـذا العدد من الشقق يتم دراسـة التوصيلات عن طريق المهندس الصحى.

وفى حالة إضافة وحدات سكنية جديدة للعقار يجب تعديل المواسير الداخلية طبقـاً للعدد النهائى للوحدات وحسب الجدول أعلاه.

كما يلاحظ ألا تقل أقطار المواسير الداخلية لأى شقة عن نصف بوصة بأى حال وفى حالة عدم توفر مواسير بأى قطر وارد بالجدول أعلاه فى السوق وفى حالة الاضطراد لتجزئـة التوزيع الداخلى للمبنى يجوز تركيب ماسورتين أو أكثر على التوازى بحيث يكون مجموع مساحات مقاطعها لا يقل عن مساحة مقطع الماسورة المنصوص عليها بالجدول.

مـادة ٣ – يجب ألا تقل الماسورة الداخلية بعد العداد الرئيسى مباشرة من قطر النوع المغذى للعقار والذى تقوم بتركيبه الجهة القائمة على توصيل المياه كما يجب أن تكون جميع المحابس المستعملة من النوع ذى السكينة.

مـادة ٤ – يلتزم ملاك المبانى التى تنشأ بعد تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المبنى بمعرفة المستأجر وعلى نفقته ويراعى بقدر الإمكان وضعه فى مكان تسهل معه قراءة العداد دون الحاجة إلى دخول الوحدة ذاتها.

مـادة ٥ – لا يجوز لشركة مياه الشرب بالبحـيرة توصيل الميـاه إلى المبانى الجديدة المنشـأة بعد صـدور القـانون المشـار إليه ما لم يتم تنفـيذ جميع أحكام هذا القرار.

مـادة ٦ – على الوحدة المحلية المختصة بإصدار تراخيص للبناء الجديدة مطالبة المالك بتقديم رسومات الأعمال الصحية للتأكد من مطابقتها لأحكام هذا القرار إثبات جميع رسومات الأعمال الملاحظات على الترخيص المنصرف ويجب معاينة أجهزة الصرف مثل صناديق الطرد بمعرفة الشركة ويجب مطابقة هذه الأجهزة للمواصفات والرسومات الموجودة بالشركة.

مـادة ٧ – ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية.

صدر فى ٢٢ ذى الحجة سنة ١٤٠٣ (٢٩ سبتمبر سنة ١٩٨٣).

قرار محافظ بور سعيد رقم ٢٧٦ لسنة ١٩٨٩[(١)]

(خاص بقواعد وشروط تركيب الخزانات والطلمبات ومواسير المياه فى العقارات المبنية)

محافظ بور سعيد:

بعد الاطلاع على القرار بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بنظام الإدارة المحلية، والقوانين المعدلة له ولائحته التنفيذية.

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، ولائحته التنفيذية.

وعلى مذكرة حى العرب بشأن المشاكل الخاصة بتركيب مواتير لرفع المياه إلى الأدوار العلوية بطريقة عشوائية.

وعلى تقرير اللجنة المشكلة بقرارنا رقم ٢٠٢ لسنة ١٩٨٨.

قــرر

مـادة ١ - يلتزم ملاك المبانى المؤجرة كلها أو بعضها بدائرة المحافظة أن يقوموا بعمل خزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى مع استخدام المواسير الداخلية والوصلة الخارجية بأقطار تسمح بوصول المياه إلى المبنى جميعه وإذا تجاوز ارتفاعه ١٦ م (ستة عشر متراً) وطبقاً للشروط الفنية التى توصى بها الجهة القائمة على مرفق المياه (هيئة قناة السويس).

مـادة ٢ - يحظر على شاغل العين تركيب طلمبة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه إلى الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المنصوص عليها فى هذا القرار.

---

(١) الوقائع المصرية -العدد ٩٠ فى ١٥ أبريل سنة ١٩٩٠.

وفى حالة المخالفة تتم إزالة أسباب المخالفة إدارياً على نفقة المخالف فضلا على العقوبة المقررة قانوناً.

مـادة ٣ – يتم رفع المواتير المقامة حالياً والمركبة لخدمة وحدات سكنية واحدة وبدون خزان وتعدل أوضاع المواتير والخزانات الخاصة بالمبانى القديمة التى نفذت بالمخالفة لأحكام هذا القرار لتصير متفقة مع هذا القرار.

مـادة ٤ – على هيئة قناة السويس (قسم المياه) وضع ضوابط تنفيذ هذا القرار فيما يتعلق بقدرة الطلمبات وتوصيلات الكهرباء وسعة الخزانات ومواصفاتها وتوصيلاتها وأقطار مواسير التغذية بالنسبة لعدد الوحدات السكنية وتعرض علينا للاعتماد.

مـادة ٥ – يتم مراعاة الاشتراطات الصحية التالية للخزانات:

* وجود غطاء محكم للخزان.

* وجود ٢ طلمبة أسفل ومنتصف الخزان لعملية الغسيل وتقسم مرة كل ٣ شهور.

* ماسورة تغذية الوحدات السكنية من الخزان تكون على ارتفاع ١٠ سم من أسفل الخزان.

* تتولى مديرية الشئون الصحية التفتيش بصفة مستمرة على هذه الخزانات والتأكد من سلامتها ومطابقتها للشروط المقررة لمنع التلوث، وفى حالة عدم قيام مالكى العقار بتطهير الخزانات كلما تطلب الأمر ذلك يتم التطهير بمعرفة الحى المختص على نفقتهم.

مـادة ٦ – ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، وعلى الوحدات المحلية للأحياء بالمحافظة العمل به من تاريخ نشره.

صدر فى ١٩٨٩/١٠/٨.

محافظ بور سعيد

محمد سامى خضير

قرار محافظ القاهرة رقم ٢٦ لسنة ١٩٧٨
بشأن تحديد وكيفية توزيع قيمة استهلاك المياه فى الحالات التى توجد فيها غرف خدمات ومنافع مشتركة أو حدائق أو مأوى أو جراجات أو محال عامة أو صناعية أو تجارية أو ما شابه ذلك من أنشطة غير سكنية(١)

محافظ القاهرة:

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية ولائحته التنفيذية.

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية.

وبناء على ما عرضه علينا السيد رئيس مجلس إدارة مرفق مياه القاهرة الكبرى.

قرر

مادة أولى: يتم تحديد وتوزيع قيمة استهلاك المياه فى الأماكن المؤجرة التى توجد فيها غرف خدمات ومنافع مشتركة أو حدائق أو مأوى أو جراجات أو محال عامة أو أماكن تمارس فيها صناعة و تجارة أو ما شابه ذلك من أنشطة غير سكنية وفقاً للقواعد الآتية:

١ - فى حالة قيام شاغلى الأماكن بتركيب عدادات بالوحدات السكنية الخاصة بهم يلتزمون بسداد قيمة المياه للمؤجر طبقاً لما تسجله هذه العدادات.

---

(١) الوقائع المصرية فى ١٤ مايو سنة ١٩٧٨ -العدد ١١٢

ثم يوزع قيمة باقى الاستهلاك على جميع وحدات المبنى بالتساوى بين هذه الوحدات مقابل الانتفاع بغرف الخدمات والمنافع المشتركة والحديقة الملحقة بالمبنى إن وجدت.

٢ - فى حالة عدم وجود عدادات فرعية توزع قيمة استهلاك المياه على شاغلى الوحدات بنسبة عدد حجرات المبنى جميعه مضافاً إليه غرف الخدمات والمنافع المشتركة والحديقة وتحسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت.

٣ - فى حالة تركيب عدادات فرعية ببعض وحدات المبنى دون البعض الآخر توزع قيمة استهلاك المياه فى هذه الوحدات طبقاً لما تسجله العدادات الفرعية ويوزع باقى قيمة الاستهلاك على الوحدات الأخرى بنسبة عدد حجرات كل وحدة إلى عدد حجرات هذه الوحدات وتحسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت وتحسب غرف الخدمات والمنافع المشتركة والحديقة ضمن مجموع حجرات الوحدات التى لم تركب بها عدادات ثم يوزع ما يخص هذه الغرف والحديقة على جميع وحدات المبنى التى تنتفع بها بنسبة عدد حجرات كل وحدة.

٤ - إذا اختص واحد أو أكثر من شاغلى العقار بالحديقة الملحقة بالمبنى وجب عليه أن يركب عداد على نفقته وفى هذه الحالة يتحمل قيمة استهلاك المياه طبقاً لما يسجله العداد.

٥ - فى حالة وجود مأوى أو جراج بالعقار مخصص للسيارات يجب على المالك تركيب عداد فرعى به وتوزع قيمة استهلاك ما يسجله العداد بالتساوى على مالكى السيارات المنتفعين بهذا أو الجراج.

٦ - إذا كان المأوى أو الجراج مؤجر للغير أو مستغلا بمعرفة المالك كجراج عام تحمل المستغل فى هاتين الحالتين قيمة استهلاك المياه طبقاً لما يسجله عداد خاص يركبه على نفقته.

٧ - لا يشمل توزيع قيمة استهلاك المياه المحال العامة والأماكن التى تمارس فيها صناعة أو تجارة ويلتزم مستغلوها بتركيب عدادات خاصة على

نفقتهم ويتحملون قيمة استهلاك المياه طبقاً لما تسجله هذه العدادات كما يلتزمون بتركيب عداد خاص لدورة المياه المشتركة بينهم وتوزع قيمة الاستهلاك الذى يسجله هذا العداد على أولئك المستغلين بالتساوى.

٨ – تكون العدادات الخاصة المنصوص عليها فى البنود ٤ ، ٦ ، ٧ مستقلة وغير متصلة بالعداد العام للمبنى ويتم التعاقد عنها والمحاسبة عما تسجلها بين مستغلى تلك الأماكن والجهة الموردة للمياه مباشرة.

مادة ثانية: ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.

تحريراً فى ٦ ربيع الأول ١٣٩١ (١٢ فبراير سنة ١٩٧٨).

قرار محافظ الجيزة رقم ٣٢٣ لسنة ١٩٨٤
بتحديد وتوزيع قيمة استهلاك المياه فى الأماكن المؤجرة
والتى بها وحدات خدمات أو وحدات استغلالية[1]

محافظ الجيزة:

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية والقوانين المعدلة ولائحته التنفيذية وما صدر بشأنهما من تعديلات.

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وما صدر بشأنه من تعديلات والقرارات المنفذة له.

وعلى مذكرة الإدارة العامة للشئون القانونية بالمحافظة.

قرر

مادة أولى: يتم تحديد وتوزيع قيمة استهلاك المياه فى الأماكن المؤجرة التى توجد فيها عرف خدمات أو منافع مشتركة أو حدائق أو مأوى أو جراجات أو محال عامة أو أماكن تمارس فيها صناعة أو تجارة أو ما شابه ذلك من أنشطة غير سكنية وفقاً للقواعد الآتية:

١ - فى حالة وجود عدادات فرعية فى الوحدات السكنية يلتزم شاغل الوحدة بسداد قيمة قراءة العداد الخاص به للمؤجر ثم يوزع باقى قراءة العداد العمومى للمبنى بالتساوى بين هذه الوحدة مقابل الانتفاع بغرف الخدمات والمنافع المشتركة والحديقة الملحقة بالمبنى إن وجدت.

(١) الوقائع المصرية فى ١٩٨٤/٨/١٣ -العدد ١٨٦

٢ - في حالة عدم وجود عدادات فرعية توزع قيمة قراءة العداد العمومى للمبنى على شاغلى وحداته السكنية بنسبة عدد حجراتها وتحسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت.

٣ - فى حالة وجود عدادات فرعية فى بعض وحدات المبنى دون البعض الآخر تلتزم كل وحدة بقيمة قراءة العداد الخاص ويوزع باقى قيمة قراءة العداد العمومى للمبنى على باقى الوحدات بنسبة عدد الحجرات وتحتسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت كما تحتسب غرف الخدمات والمنافع المشتركة والحديقة ضمن مجموع هذه الحجرات ثم يوزع ما يخص هذه الغرف والحديقة على جميع وحدات المبنى التى تنتفع بها بنسبة عدد حجرات كل وحدة.

٤ - إذا اختص واحد أو أكثر من شاغلى المبنى بالحديقة الملحقة به وجب عليه أن يركب على نفقته عداد مياه خاص بها يتحمل بقيمة قراءته.

٥ - فى حالة وجود مأوى أو جراج بالمبنى مخصص لإيواء سيارات سكانه يتعين على المالك تركيب عداد فرعى له توزع قيمة قراءته بالتساوى بين مالكى السيارات المنتفعين بهذا المكان إذا كان هذا الانتفاع ضمن إيجار الوحدة السكنية.

٦ - إذا كان المأوى أو الجراج مؤجراً للغير أو مستغلا بمعرفة المالك كجراج عام يلتزم المستغل بتركيب عداد خاص له على نفقته يتحمل بقيمة قراءته.

٧ - يلتزم مستغلى المحال العامة والأماكن التى تمارس فيها صناعة أو تجارة بالمبنى بتركيب عدادات لها على نفقتهم يتحمل كل منهم بقيمة قراءة العداد الخاص ويلتزم المالك بتركيب عداد خاص بدورة المياه المشتركة بينهم توزع قيمة قراءته بالتساوى بينهم.

٨ - العدادات الخاصة المنصوص عليها فى البنود الرابع والسادس والسابع تكون مستقلة وغير متصلة بالعداد العمومى ويتم التعاقد عليها والمحاسبة عن قراءتها بين مستغلى تلك الأماكن والجهة الموردة للمياه مباشرة.

مــادة ثانية: ينشر هــذا القرار فى الوقائــع المصرية، ويعمــل به من تاريخ نشره.

صدر فى ٢٣ شوال سنة ١٤٠٤ هـ (٢٢ يولية سنة ١٩٨٤م).

محافظ الجيزة بالنيابة

لواء/ محمد حسين مدين

قرار رئيس مجلس الوزراء

رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٨

فى شأن تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى اقيمت او تقام من استثمارات التعمير بمحافظات القناة[1]

رئيس مجلس الوزراء:

وعلى القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٧٤ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بالتعمير.

وعلى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية.

وعلى القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بشأن صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٢ لسنة ١٩٧٥ بتنظيم وزارة الإسكان والتعمير.

قرر

(المادة الأولى)

يكون تمليك وحدات المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقيمت أو تقام من استثمارات التعمير بمحافظات القناة وفقاً للقواعد والشروط والأوضاع المرافقة.

(المادة الثانية)

تودع حصيلة بيع وإيجار الوحدات المنصوص عليها فى المادة السابقة فى حساب صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى.

---

(١) الجريدة الرسمية فى ٩ فبراير سنة ١٩٧٨ -العدد ٦

(المادة الثالثة)

ينشر هذا القرار بالجريدة الرسمية، ويعمل به اعتباراً من أول يناير ١٩٧٨ .

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ٢٠ صفر سنة ١٣٩٨ (٢٩ يناير سنة ١٩٧٨).

قواعد تمليك
المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقيمت أو تقام
باستثمارات التعمير بمحافظات القناة

أولا: نسب التوزيع لما يشغل من وحدات اعتباراً من تاريخ العمل بهذه القواعد:

- ٣٠ ٪ لمن دمرت مساكنهم بسبب الحرب.

- ١٠ ٪ تؤجر للمحافظة ليشغلها من تقتضى ظروف عماهم أن يشغلوا المساكن عن غير طريق التمليك.

- **تخصص الـ٦٠٪ الباقية للحالات الآتية:**

* ٢٥ ٪ لحالات الإخلاء الإدارى (الهدم -نزع الملكية).

* ٢٥ ٪ للمتزوجين حديثاً.

* ٢٥ ٪ للعاملين المنقولين إلى المحافظة.

* ١٠ ٪ لأفراد القوات المسلحة من أبناء المحافظة.

* ٢٥ ٪ يتم توزيعها بقرار من المحافظة لمواجهة الظروف المحلية الخاصة.

وإذا كانت نسبة الـ٣٠ ٪ المخصصة لمن دمرت مساكنهم بسبب الحرب تزيد عن الحاجة اللازمة لمواجهة هذه الحالات، فتضم الزيادة إلى نسبة الـ٦٠ ٪ المشار إليها.

- يحدد السادة المحافظين الجهة المختصة التى تتلقى طلبات الشراء، وعلى هذه الجهة إعداد سجل خاص لقيد الطلبات، ويعطى إيصال يوضح به رقم وتاريخ وتقديم الطلب.

- وفى حالة زيادة طلبات التملك عن عدد الوحدات السكنية تعمل قرعة على أن تشكل لجنة لهذا الغرض بقرار من المحافظ المختص.

ثانيـاً: ثمن البيـع :

(أ) الوحدات المشغولة قبل تاريخ العمل بهذه القواعد:

تملك لمستأجريها على أساس سداد الأجرة الشهرية لمدة ٤٠ (أربعون) سنة، تحتسب من تاريخ التأجير، وبشرط أن يكون المستأجر قد أوفى بجميع التزاماته المالية المتعلقة بالوحدة المؤجرة له.

(ب) الوحدات التى تشغل اعتباراً من تاريخ العمـل بهـذه القـواعد :

يتم تمليكها على أساس تكلفة المبانى على الوجه الآتى :

١ - الوحدات التى تخصص لمن دمرت مساكنهم بسبب الحرب يقسط ثمنها على ٤٠ (أربعون) سنة، بدون فائدة.

٢ - الوحدات من المستوى الاقتصادى لغير الفئة السابقة يقسط ثمنها على ٣٠ (ثلاثون) سنة بدون فائدة مع سداد دفعة مقدمة بواقع ١٠ ٪.

٣ - الوحدات من المستوى المتوسط، يدفع عنها مقدماً ١٠ ٪ على الأقل، كدفعة مقدمة ويقسط الباقى على ٣٠ سنة بفائدة ٥ ٪ سنوياً.

(جـ) فى جميع الأحوال يتم التمليك بدون الأرض، ويكون للمشترى حق الانتفـاع بالأرض طـول مـدة بقـاء الوحدة الخاصـة به.

ثالثاً: المحال الموجودة فى مبانى الوحدات الاقتصادية والمتوسطة:

وتباع هذه المحال بتكاليفها بفائدة مركبة قدرها ٥ ٪ سنوياً.. مع دفع

٥٠٪ على الأقل من التكاليف الفعلية كدفعة مقدمة والباقى يدفع على أقساط لمدة ١٠ سنوات.

وتحدد المحافظة نوع الخدمات المطلوبة لهذه المحال فى كل مبنى وتكون الأفضلية بين المتقدمين على أساس من يقوم بدفع قدر أكبر من المقدم.

رابعاً: الوحدات السكنية اللازمة للعاملين بمحافظات القناة من المغتربين:

تقوم المحافظة باستئجار الوحدات السكنية من وزارة الإسكان والتعمير (صندوق الإسكان الاقتصادى).

تضع كل محافظة قواعد الانتفاع بهذه الوحدات على أساس أنها من المساكن التى تشغل بسبب العمل وفقاً للنظم السارية فى هذا الشأن مع الأخذ فى الاعتبار ظروف كل محافظة (البيئة -المناطق النائية- يسر وصعوبة المواصلات).

يحظر تخصيص الوحدات السكنية للإسكان الإدارى.

خامساً: حوافز وتعجيل الدفع:

تستنزل من القيمة الفعلية للوحدة السكنية ١٠٪ من القيمة الفعلية (اقتصادى ومتوسط) لمن يسدد ثمن البيع كاملا فورياً كخصم تعجيل دفع.

فى حالة قيام المشترى فى أى وقت بسداد قيمة الوحدة دفعة واحدة يخفض المبلغ المستحق بواقع ١٠٪ (كخصم تعجيل دفع).

سادساً: حالات التأخير فى السداد.. وأحكام أخرى:

فى حالة تأخير المشترى فى سداد أى قسط عن المواعيد المحددة له تسرى على الأقساط المتأخر سدادها فوائد تأخير بواقع ٧٪ من تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد.

يتضمن عقد البيع نصاً يقضى بحظر إجراء أية تعديلات فى الوحدة إلا بعد موافقة الجهة التى تحددها المحافظة.

كما يتضمن العقد نصاً بأن يحظر التصرف بالبيع أو التنازل أو تغيير التخصيص للوحدات المباعة. إلا بعد موافقة المحافظة وطبقاً للشروط والأوضاع التي يتضمنها عقد التمليك.

ويشترط أن يكون التصرف بالبيع أو التنازل لشخص تتوافر فيه شروط التمليك.

وفي حالة الحصول على الموافقة على التصرف بالبيع أو التنازل أو تغيير التخصيص تسدد كامل الأقساط المتبقية.. بالإضافة إلى فوائد القروض عن رأس المال لمدة التقسيط.

يكون للسادة المحافظين حق تقسيط مقدم الثمن أو بعضه على مدد التقسيط الكلية أو بعضها وذلك في حدود ٣٠٪ من عدد الوحدات.

كما يكون لهم الحق في تقاضي نسبة أكبر كدفع مقدم ويسري على الفرق بالزيادة حافز تعجيل الدفع بواقع ١٠٪.

أن يسري على هذه المساكن فيما يتعلق بالأجزاء المشتركة من المباني ما ينص عليه القانون من قيام اتحاد الملاك للطبقات أو الشقق بما يكفل حسن إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة.

تؤول حصيلة البيع وإيجار الوحدات السكنية اللازمة للعاملين إلى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي وعلى أن تخصص حصيلة البيع والإيجار بكل محافظة للاستخدام في مشروعات الإسكان بذات المحافظة. ويتحمل المشتري جميع الرسوم والمصاريف المتعلقة بتسجيل الوحدة السكنية موضوع البيع بمصلحة الشهر العقاري.

تتولى وزارة الإسكان والتعمير إعداد صيغة عقد تمليك للوحدات السكنية الخاضعة لهذه القواعد يتضمن الشروط والأوضاع والضوابط التى تحكم التعاقد بمراعاة المبادىء سالفة الذكر.

هذا مع ملاحظة ما يلى :

١ - يشترط ألا يكون لراغب التملك سكن آخر بنفس المدينة.

٢ - يشترط ألا يؤجر هذا المسكن مفروشاً.

قرار رئيس مجلس الوزراء
رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨
(المعدل بالقرار رقم ١١٥٠ لسنة ١٩٨٢ والقرار رقم ٣٦٤ لسنة ١٩٨٣ والقرار رقم ١٣٤ لسنة ١٩٩٤)
بشأن تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها أو تقيمها المحافظات[1]

رئيس مجلس الوزراء:

بعد الاطلاع على الدستور.

وعلى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى.

وعلى القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى.

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن أجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى موافقة مجلس الوزراء بجلسته المعقودة بتاريخ ١٩٧٧/٨/٢٤ على قواعد تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها أو تقيمها المحافظات.

قرر

(المادة الأولى)

فيما عدا المساكن التى أقيمت من استثمارات التعمير، يكون تمليك وحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة، التى أقامتها أو تقيمها المحافظات، وفقاً لما يلى:

---

(١) الجريدة الرسمية فى ٩ فبراير سنة ١٩٧٨ -العدد ٦.

أولا: بالنسبة لوحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وشغلت قبل ١٩٧٧/٩/٩ وأجرت بأقل من الأجرة القانونية، بواقع جنيه للغرفة من الإسكان الاقتصادى وجنيه ونصف للغرفة من الإسكان المتوسط -يتم تمليكها وفقاً لأحكام المادة (٧٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه وطبقاً للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم (١) المرافق لهذا القرار.

ثانياً: بالنسبة لوحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها أو تقيمها المحافظات ويتم شغلها بعد ١٩٧٧/٩/٩، يكون تمليكها طبقاً للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم (٢) المرافق لهذا القرار.

(المادة الثانية)

تودع حصيلة بيع الوحدات المنصوص عليها بالمادة السابقة فى حساب صندوق مشروعات الإسكان الاقتصادى، كما تودع فى هذا الحساب حصيلة مقابل الانتفاع بمساكن الإيواء.

(المادة الثالثة)

ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية.

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ٢٠ صفر ١٣٩٨ (٢٩ يناير سنة ١٩٧٨).

الملحق رقم(١)

قواعد تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة

التى اقامتها المحافظات وأجرت قبل ١٩٧٧/٩/٩

أولا: تتولى كل محافظة حصر وحدات المساكن الشعبية (الاقتصادية والمتوسطة) الخاضعة لأحكام هذا القرار.

ثانياً: تتم إجراءات تمليك وحدات المساكن الشعبية المشار إليها فى البند (أولا) بحالتها وقت التمليك -مع المستأجر أو خلفه العام أو من تلقى عنه حق الإيجار بالأداة القانونية السليمة على أساس استيفاء ١٨٠ مثل القيمة الإيجارية الشهرية للوحدة اعتباراً من تاريخ شغله لها ويشترط أن يكون قد أوفى بجميع التزاماته المتعلقة بالعين.

ثالثاً: يكون سداد مقابل التمليك المقدر للبند السابق أو ما بقى منه بعد خصم ما تم سداده من إيجار الوحدة، معجلا أو مقسطاً على أقساط شهرية تعادل القيمة الإيجارية الشهرية على أساس خصم مقابل تعجيل الدفع (١٠ ٪ من المبلغ المستحق).

وفى جميع الأحوال لا يجوز للمتملك استرداد أية مبالغ يكون قد دفعها كأجرة بالزيادة عن القيمة المشار إليها فى البند ثانياً من هذه القواعد.

رابعاً: فى تطبيق هذه القواعد يراعى أن يخصم من القيمة المشار إليها فى البند ثانياً، من المبالغ التى يكون قد دفعها مستأجر الوحدة السكنية كأجرة لوحدة سكنية أخرى من أحد المستويات المنصوص عليها فى هذه القواعد فى نفس المحافظة أو فى محافظة أخرى.

خامساً: يقتصر البيع وفقاً لهذه القواعد على مبانى الوحدات المشار إليها فقط دون الأرض المقامة عليها التى تبقى ملكاً للدولة، وتعتبر الأرض محملة بحق انتفاع لصالح ملاك المبنى طوال مدة بقائه.

سادساً: يصبح المتملك مسئولا عن إدارة العين وصيانتها وأداء قيمة استهلاك المياه وإنارة السلالم وأية التزامات أخرى تفرضها التشريعات السارية باعتباره مالكاً، وذلك من تاريخ التملك.

سابعاً: يحظر إجراء أية تعديلات فى المبانى المملكة طبقاً للقواعد السابقة كما لا يجوز إجراء أى تعديلات فى المبانى أو المنافع المشتركة إلا بعد موافقة الجهة المختصة بشئون التنظيم.

ثامناً: يحظر التصرف بالبيع أو التنازل عن الوحدات المباعة طبقاً لهذه القواعد. إلا بعد موافقة المحافظة المختصة، وطبقاً للشروط والأوضاع التى تقررها فى هذا الشأن.

تاسعاً: يتحمل المشترى جميع الرسوم والمصاريف المتعلقة بتسجيل الوحدة السكنية موضوع عقد التمليك لدى مأموريات الشهر العقارى والتوثيق.

عاشراً: تودع حصيلة البيع فى حساب صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى بالبنك المركزى المصرى.

الملحق رقم (٢)

قواعد تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة

التى أقامتها وتقيمها المحافظات وتشغل بعد ١٩٧٧/٩/٩

أولا: نسب التوزيع:

٢٥ ٪ لحالات الإخلاء الإدارى (الهدم -نزع الملكية).

٢٥ ٪ للمتزوجين حديثاً.

ويشترط فى المتقدم من هاتين الفئتين بطلب لتملك وحدة من وحدات المسكن الاقتصادى ألا يزيد دخله عن ٣٥ جنيهاً شهرياً بالنسبة للوحدة التى تتكون من حجرة وصالة.

وألا يزيد دخله عن ٥٠ جنيهاً شهرياً بالنسبة للوحدة التى تتكون من حجرتين وصالة.

١٥ ٪ للعاملين المنقولين إلى المحافظة.

١٠ ٪ لأفراد القوات المسلحة من أبناء المحافظة.

٢٥ ٪ يتم توزيعها بقرار من المحافظ لمواجهة الظروف المحلية الخاصة.

أما وحدات المساكن المتوسطة. فلا يشترط أى حد لدخل المتقدمين لشرائها.

يحدد المحافظ المختص الجهة المختصة التى تتلقى طلبات الشراء وعلى هذه الجهة إعداد سجل خاص لقيد الطلبات، ويعطى الطالب إيصال يوضح به رقم وتاريخ تقديم الطلب.

وفى حالة زيادة طلبات التملك عن عدد الوحدات السكنية تعمل قرعة، على أن تشكل لجنة لهذا الغرض برئاسة السيد المحافظ أو من ينيبه وعضوية

اثنين من أعضاء المجلس الشعبى المحلى للمحافظة وممثلا وزارتى الإسكان والتعمير والشئون الاجتماعية بالمجلس المذكور.

يتم تمليك المساكن الاقتصادية التى تقيمها المحافظات على أساس تكلفة المبانى بدون الأرض.. وتقسيط القيمة على ٣٠ سنة بدون فائدة.

كما تملك المساكن المتوسطة التى تقيمها المحافظات على أساس تكلفة المبانى دون الأرض مع دفع ١٠٪ على الأقل من التكاليف الفعلية كدفعة مقدمة وتقسيط الباقى على ٣٠ سنة بفائدة ٥٪ سنوياً.

ثانيا: المحال الموجودة فى مبانى الوحدات الاقتصادية والمتوسطة[1]:

---

(١) هذا البند مستبدل بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٣٤ لسنة ١٩٩٤ الوقائع المصرية -العدد ٢٠ فى ٢٣ يناير سنة ١٩٩٤

وكان نص البند قبل التعديل الآتى:

ثانياً: المحال الموجودة فى مبانى الوحدات الاقتصادية والمتوسطة:

وتباع هذه المحال بتكاليفها بفائدة مركبة قدرها ٥٪ سنوياً مع دفع ٥٠٪ على الأقل من التكاليف الفعلية كدفعة مقدمة والباقى يدفع على أقساط لمدة ١٠ سنوات.

وتحدد المحافظة نوع الخدمات المطلوبة لهذه المحال فى كل مبنى وتكون الأفضلية بين المتقدمين على أساس من يقوم بدفع قدر أكبر من المقدم.

ويجوز بموافقة رئيس مجلس الوزراء تخفيض مقدار الدفعة المقدمة إلى نسبة لا تقل عن (١٠٪) من التكاليف الفعلية فى الأحوال التى يقدرها متى كان المشترى من وحدات الجهاز الإدارى للدولة أو وحدات الحكم المحلى أو الهيئات العامة أو وحدات القطاع العام.

(هذه الفقرة أضيفت بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٥٠ لسنة ١٩٨٢).

وبالنسبة للمحلات الكائنة بالوحدات الداخلة فى نطاق محافظات القاهرة والاسكندرية والجيزة فتعرض قبل التصرف فيها على شركات المجمعات الاستهلاكية لإنشاء منافذ لتوزيع المواد التموينية بها، وفى هذه الحالة تخفض مقدار الدفعة المقدمة إلى ١٠٪ من التكاليف الفعلية والباقى يدفع على أقساط لمدة عشرين سنة.

(هذه الفقرة أضيفت بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٦٤ لسنة ١٩٨٣)

١ - تعرض هذه المحال أولا على وزارة التموين والتجارة الداخلية لشراء ما يلزم شركات المجمعات الاستهلاكية لإنشاء منافذ لتوزيع المواد التموينية بها وذلك بالتكلفة الفعلية وبفائدة مركبة مقدارها (٥٪) سنوياً مع دفع (٥٠٪) على الأقل من هذه التكلفة كدفعة مقدمة والباقى يدفع على أقساط لمدة عشر سنوات.

٢ - يباع ما تبقى من هذه المحال بطريق المزاد العلنى، ويستثنى من بيع هذه المحلات بالمزاد العلنى المواطنون المتضررون من الزلازل من المقيمين بمناطق إسكان مدن النهضة والمقطم وعين حلوان بمحافظة القاهرة فيجوز تأجير هذه المحال لهم لمدة سنة غير قابلة للتجديد على أن يسدد من يرغب منهم فى ذلك مائتى جنيه مقدم إيجار. ويتم تحديد القيمة الإيجارية المستحقة عن كل محل بمعرفة الجهة المختصة. وإذا أثبت المستأجر جديته فى تشغيل المحل خلال مدة السنة، فيجوز تمليكه له مقابل أقساط شهرية تحدد قيمتها وكيفية سدادها الجهة المختصة، ويخصم من الثمن الإجمالى ما دفعه المستأجر من إيجار.

٣ - تحدد المحافظة نوع الخدمات المطلوبة لهذه المحال فى كل مبنى.

٤ - يجوز بموافقة رئيس مجلس الوزراء تخفيض مقدار الدفعة المقدمة إلى نسبة لا تقل عن (١٠٪) من التكاليف الفعلية فى الأحوال التى يقدرها.

٥ - يخفض مقدار الدفعة المقدمة إلى (١٠٪) من التكاليف الفعلية والباقى يدفع على أقساط لمدة عشرين سنة بالنسبة للمحلات الكائنة بالوحدات الداخلية فى نطاق محافظات القاهرة والاسكندرية والجيزة.

ثالثاً: الوحدات السكنية اللازمة للعاملين بالمحافظة:

- تقوم المحافظة بتملك الوحدات السكنية على أن تتولى المحافظة سداد أقساط التمليك المستحقة عن هذه الوحدات.

- وتحدد المعاملة المالية لهذه الوحدات بواسطة لجنة تشكل من الأجهزة المختصة مع الأخذ في الاعتبار ظروف كل محافظة (البيئة -المناطق النائية- يسر وصعوبة المواصلات).

- يحظر تخصيص الوحدات السكنية للإسكان الإدارى.

رابعا: حوافز وتعجيل الدفع:

- تستنزل من القيمة الفعلية للوحدة السكنية ١٠٪ من القيمة الفعلية (اقتصادى ومتوسط) لمن يسدد ثمن البيع كاملا فورياً كخصم تعجيل.

- فى حالة قيام المشترى فى أى وقت بسداد قيمة الوحدة دفعة واحدة يخفض المبلغ المستحق بواقع ١٠٪ (كخصم تعجيل دفع).

خامسا: حالات التأخير فى السداد.. واحكام اخرى:

- فى حالة تأخير المشترى فى سداد أى قسط عن المواعيد المحددة له تسرى على الأقساط المتأخر سدادها فوائد تأخير بواقع ٧٪ من تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد.

- يتضمن عقد البيع نصاً يقضى بحظر إجراء أية تعديلات فى الوحدة إلا بعد موافقة الجهة المختصة بشئون التنظيم.

كما يتضمن عقد البيع نصاً يقضى بأن يحظر التصرف بالبيع أو التنازل، أو تغيير التخصيص للوحدات المباعة. إلا بعد موافقة المحافظة.. وطبقاً للشروط والأوضاع التى يتضمنها عقد التمليك.

ويشترط أن يكون التصرف بالبيع أو التنازل لشخص تتوافر فيه شروط التمليك.

فى حالة الحصول على الموافقة على التصرف بالبيع أو التنازل أو تغيير التخصيص تسدد كامل الأقساط المتبقية. بالإضافة إلى فوائد القروض عن رأس المال لمدة التقسيط

- أن يسرى على هذه المساكن فيما يتعلق بالأجزاء المشتركة من المبانى ما يسرى على المبانى التى سبق شغل وحداتها السكنية من قيام اتحاد الملاك للطبقات أو الشقق بما يكفل حسن إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة.

- تؤول حصيلة البيع ومقابل الانتفاع بمساكن الإيواء إلى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى على أن يتحمل الصندوق بقيمة أقساط القروض والفوائد التى استخدمت فى بناء هذه الوحدات.. ويتحمل المشترى جميع الرسوم والمصاريف المتعلقة بتسجيل الوحدة السكنية موضوع البيع بمصلحة الشهر العقارى.

- تتولى وزارة الإسكان والتعمير إعداد صيغة عقد تمليك موحد للوحدات السكنية يتضمن الشروط والأوضاع والضوابط التى تحكم التعاقد بمراعاة المبادىء سالفة الذكر.

هذا مع ملاحظة ما يلى:

١ - يشترط ألا يكون لراغب التملك سكن آخر بنفس المدينة.

٢ - يشترط ألا يؤجر هذا المسكن مفروشاً.

٣ - يتم توزيع النسب المقررة للتمليك وفقاً للقواعد التى يضعها المحافظ بالاشتراك مع المجلس الشعبى المحلى فى ضوء ظروف كل محافظة.

قرار رئيس مجلس الوزراء
رقم ٥٢٧ لسنة ١٩٨٠
(بإلغاء القرار رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨)[1]

رئيس الجمهورية :

بعد الاطلاع على الدستور.

وعلى قانون نظام الحكم المحلى الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩.

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ بشأن تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها أو تقيمها المحافظات.

وعلى موافقة مجلس المحافظين بجلسته المعقودة بتاريخ ٢٠ من مايو سنة ١٩٨٠.

قـرر

(المادة الأولى)

يكون لكل محافظة وفقاً لظروفها وللقواعد العامة التى يقرها المجلس الشعبى المحلى تحديد نسب وأولويات توزيع المساكن الاقتصادية والمتوسطة بها.

ويصدر بتحديد هذه النسب والأولويات قرار من المحافظ المختص.

(المادة الثانيـة)

يلغى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ بشأن تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها أو تقيمها المحافظات.

---

(١) الجريدة الرسمية -العدد ٢٥ فى ١٩/٦/١٩٨٠

(المادة الثالثـة)

ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية.

صدر برئاسـة مجلس الـوزراء فى ٢٦ رجب سـنة ١٤٠٠ (١٠ يونيـة سنة ١٩٨٠).

محمد انو السادات

قرار رئيس مجلس الوزراء

رقم ٤ لسنة ١٩٨١

(بتعديل القرار رقم ٥٢٧ لسنة ١٩٨٠)[١]

رئيس مجلس الوزراء:

بعد الاطلاع على الدستور.

وعلى قانون نظام الحكم المحلى الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩.

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ بشأن تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها أو تقيمها المحافظات.

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥٢٧ لسنة ١٩٨٠.

وعلى موافقة مجلس المحافظين بجلسته المنعقدة فى ١٩٨٠/١/٢٤.

قـرر

(المادة الأولى)

يستبدل بنص المادة الثانية من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥٢٧ لسنة ١٩٨٠ المشار إليه النص الآتى:

«يستمر العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ بشأن تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها أو تقيمها المحافظات المشار إليه فيما عدا ما تضمنه من تحديد نسب وأولويات توزيع المساكن

---

(١) الجريدة الرسمية -العدد (١٢) فى ١٩٨١/٣/١٩.

الاقتصادية والمتوسطة التى يصدر بتحديدها قرار من المحافظ المختص وفقاً لنص المادة السابقة.

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية.

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ٣ جمادى الأولى سنة ١٤٠١ (١٠ مارس سنة ١٩٨١).

محمد انور السادات

قرار رئيس جمهورية مصر العربية

رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢

فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى[١]

رئيس الجمهورية :

بعد الاطلاع على الدستور.

وعلى قانون الهيئات العامة الصادر بالقانون رقم ٦١ لسنة ١٩٦٢ .

وعلى قانون نظام العاملين المدنيين بالدولة الصادر بالقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٨ .

وعلى قانون نظام الحكم المحلى الصادر بالقانون رقم ٦٣ لسنة ١٩٧٩ والقوانين المعدلة له.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٢ لسنة ١٩٧٥ بتنظيم وزارة الإسكان والتعمير.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٢ لسنة ١٩٧٥ بتنظيم وزارة الإسكان والتعمير.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٤ لسنة ١٩٧٨ بتنظيم وزارة استصلاح الأراضى.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٥ لسنة ١٩٧٨ بتنظيم وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة.

(١) الجريدة الرسمية -العدد ٢٥ فى ١٩٨٢/٦/٢٤ وقد استبدلت عبارة (الإدارة المحلية) بعبارة (الحكم المحلى) أينما وردت بالقرار بالقانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٨٨ وراجع قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستوريته «الفقرة الثانية من المادة الأولى من هذا القرار بند ٣٣».

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧٥ لسنة ١٩٧٨ بتنظيم وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة.

وعلى موافقة مجلس الوزراء.

قـرر

(المادة الأولى)

١ - تنقل إلى الوحدات المحلية كل فى دائرة اختصاصها، الاختصاصات التى تباشرها حالياً وزارة الإسكان وفقاً للقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها فى المجالات الآتى:

- تقسيم الأراضى المعدة للبناء.
- تنظيم وتوجيه أعمال البناء.
- تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.
- تعلية واستكمال المبانى.
- هدم المبانى غير الآيلة للسقوط.
- نزع الملكية للمنفعة العامة أو التحسين.
- نزع ملكية الأحياء لإعادة تخطيطها وتعميرها.
- فرض مقابل تحسين على العقارات التى يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة.
- المصاعد الكهربائية.
- المساكن الشعبية والإشراف عليها.
- ضريبة الأرض الفضاء.

- النظافة العامة.
- تنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء.
- صرف المتخلفات السائلة.
- التخلص من البرك والمستنقعات ومنع إحداث الحفر.
- إشغال الطرق والميادين العامة.
- الموارد العامة للمياه اللازمة للشرب والاستعمال الآدمى.
- الجبانات.
- المحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة.
- تنظيم الإعلانات.
- المحال العامة.
- أملاك الميرى الحرة.
- الملاهى.
- تسجيل مقاولى القطاع الخاص.
- الباعة الجائلين.

٢ - ويستبدل بعبارتى وزارة الإسكان، ووزير الإسكان عبارتا المحافظة المختصة والمحافظ المختص أينما وردتا فى القوانين واللوائح والقرارات المعمول بها فى المجالات السابقة.

(المادة الثانيـة)

ينقل من وزارة الإسكان إلى الوحدات المحلية المختصة، العاملون القائمون على الأنشطة التى نقلت إلى المحليات وفقاً لأحكام المادة السابقة، ويتم نقلهم بحالاتهم ودرجاتهم وأوضاعهم ومزاياهم الوظيفية بالاتفاق بين وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى والوزير المختص بالحكم المحلى.

(المادة الثالثـة)

ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية.

صدر برئاسة الجمهورية فى ١٨ شعبان سنة ١٤٠٢ (١٠ يونية سنة ١٩٨٢).

محمد حسنى مبارك

القــرى التى تسرى عليها أحكام الباب الأول

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

وقوانين الإيجارات السابقة

١ - محافظة البحـيرة

الطود (قــرار وزارى ١٩٧٨/١٥٦) -الخطاطيبــة المحطة (قــرار وزارى ١٩٨٢/٢٠٩) -عزبة الشرم -أدفينـا (قرار وزارى ١٩٨٢/٢٧٤) -بركة غطاس (قرار وزارى ١٩٨٢/٦٤٧) -فيشـا (قرار وزارى ١٩٨٤/١٥٥) -بدر (بالتحرير) -بريم التابعة لكفر بولين -شابور -منشأة أمين إسماعيل -المسين (قــرار وزارى ١٩٨٥/١٠٦) -كــفــر داود (قــرار وزارى ١٩٨٥/١٧١) -برج رشيـد (قرار وزارى ١٩٨٥/٢٧٦) -لقـانة (قرار وزارى ١٩٨٥/٤١٩) -قومبانية (قرار ١٩٨٥/٥٨٣ -الوقائع العدد ١٢٥ فى ١٩٨٨/٦/٢) -سنهُور -شرنوب -قراقص -أفلاقة -عزب شبرا (قرار ١٩٨٦/١٧٥) -الكوم الأخضر (قرار ١٩٨٧/١٢٩) -المعدية -الضهرية -الوفائية -زهور الأمراء (القـرار ١٩٨٨/٦) -منشأة غربال (قرار وزارى ١٩٨٩/٤٠٥ -ديروط (قــــرار وزارى ١٩٩٠/٤٣٦) -بيبان (قرار وزارى ١٩٩٠/٤٧٧) -قرى عزب قابيل -بطرة -دسونس أم دينار -عزب السرو (قرار وزارى ١٩٩١/٦١) -أبيوقا (قرار وزارى ١٩٩٢/٧٧) -منشأة خالد (قرار وزارى ١٩٩٢/٧٧).

٢ - محافظة الغربيـة

محلة مرحوم وحصتها -الجوهرية -محلة منوف -برما وحصتها -إبيـار -القرشية -محلة زيـاد -مجـول (قرار وزارى ١٩٦٥/١٤٣٤) وقد صدر عن إبيـار قرار وزارى آخر كـمـا سنرى -محـلة أبو على -سنباط (قرار وزارى ١٩٧٨/١٠٤) -دفرة -ميت حبيش البحرية -فيشا سليم -الجعفرية -كفر كلا الباب -الراهبين -أبو صير بنا -الناصرية -بنا أبو صير -نهطاى -سند بسط -الدلجمون (قرار وزارى ١٩٨٠/٢٦) تطاى -ميت بدر حلاوة (قـرار وزارى ١٩٨٠/٣٥٣) -شبـرا قـاص (قـرار وزارى ١٩٨٠/٤٩٩)

-المنطقة الواقعة بحوض الشابورة رقم ٣٢ زمام مدينة طنطا «حوض رقم ١» زمام قرية قحافة سابقاً والكائنة بالجهة الغربية بشارع سيدى إبراهيم الدسوقى أمام منطقة الإبراهيمية بمدينة طنطا (قرار وزارى ١٩٨١/١٥٥) -الغريب -مسجد وصيف -تفهنا العزب (قرار وزارى ١٩٨١/٧٢٧) -سبرباى -دمرو -القيصرية -بطينة (قرار وزارى ١٩٨١/٧٢٩) -الشين (قرار وزارى ١٩٨٢/١٤٥) -كفر أبو داود -نواج -شوبر -كفر عصام -كفر دمرو -شبرانيات -كفر حجازى -بشبيش -أبو العز -كفور بلشاى -إبيار -مشلة -دلبشان -(قرار وزارى ١٩٨٣/٥٩١) -دهنورة -اخناواى (قرار وزارى ١٩٨٤/٢٢) -نفيا (قرار وزارى ١٩٨٤/١٠٢) -شبرا النملة (قرار وزارى ١٩٨٥/٤٣٨) -فرسيس -(قرار وزارى ١٩٨٦/٤١٤) -خرسيت -شبرابيل (قرار وزارى ١٩٨٦/٣٦٠) -ميت يزيد -سنبارة (قرار وزارى ١٩٨٨/٥)- الرجدية- شونى- الشهيدى- شبرا بابل- الهياتم- محلة حسن- صفط تراب- العامرية - المعتمدية- سنبو الكبرى- شبراملس- شرشابة- القرشية- ميت حواى- اشناواى- بلتاج- أبشواى الملق- دماط- شبرا نباص- ميت عساس -- قرانشو- كفر المنشى- أبو حمر- صا الحجر (قرار وزارى رقم ٣٠١ لسنة ١٩٩٥).

٢ - محافظة كفر الشيخ

ميت علوان -أبشان -كفر الجرايدة -منشأة عباس -أبو غنيمة -كفر عسكر غربى (قرار وزارى ١٩٦٥/١٥٢٠). وقد صدر أيضاً بقرى: أبشان -كفر الجرايدة -منشأة أبو عباس -أبو غنيمة القرار الوزارى ١٩٧٢/٥٣٣ ويقضى بسريان أحكام الباب الأول من القانون ١٩٦٩/٥٢ عليها عدا المادتين (٦، ٧) منه وهما خاصتان بإلزام المالك بأن يقدم للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم مع طلب الترخيص بالبناء بيانات تمكن من تقدير أجرة مبدئية للمبنى وبإلزام الجهة المشار إليها بتحديد أجرة مبدئية لوحدات العقار) -محلة دباى -محلة أبو على -الجزء من قرية كفر عسكر المتداخل مع

كتلة سكن ميت علوان -عزبة دمرو الحدادى التابعة لعزبة الحدادى (قرار وزارى ١٩٧٢/٥٣٣ المشار إليه آنفا) -شباس الشهداء (قرار وزارى ١٩٨١/٢٧٨) مسير -سيدى غازى -الخادمية -أريمون -الحصفة -الحمراء -إسحاقة -محلة موسى -دقلت -كفر الحمراوى- أبو مندور -سنهور المدينة -شابة -كنيسة الصرادوس -شباس الملح -كفر مجر -محلة أبو على -قبريط -سنديون -الجزيرة الخضراء -منية المرشد -برمبال -كفر المزارقة -شباس عمير -ميت الدبية -البكاتوش -قونة -الكوم الطويل -عزبة بدوى -كوم الحجر -الزعفران -الورق -سد خميس -الحدادى -برج البرلس -الشهابية (قرار وزارى ١٩٨٢/٤٠٨) -منطقة القنطرة البيضاء -الهيشة --الصوالحة -الشراكية (قرار وزارى ١٩٨٦/٥١) القرى والتوابع لقرية الحمراوى وهى: القرضا -أبو طبل -كفر دفرية -شنو -دفرية رزقة -الشناوى (قرار ١٩٨٦/٤٥٠) فرج الكبرى التابعة للوحدة المحلية لقرية الحصفة (قرار وزارى ١٩٨٩/٢٧٢) -منية مسير (قرار وزارى ١٩٩٠/٢٩٢).

٤ - محافظة المنوفية

شبرا بخوم (قرار وزارى ١٩٥٩/٥ كما صدر بها القرار الوزارى ١٩٨٢/٢٢٦) -ميت برة (قرار وزارى ١٩٦٠/١١٤ كما صدر بها القرار الوزارى ١٩٧٩/١٠٨) -ميلج -ألماى -شنوان -البتانون -أسطنها -سبك الضحاك -جروان -تلوانة -الخضرة -قلتى الكبرى -كفر الخضرة -بهناى -بى العرب -مشيرف -مناوهلة -ميت عفيف -هورين -طوخ طنبشا -أبو مشهور -شنتنا الحجر -جنزور -زرقان -سبك الأحد -ساقية أبو شعرة -جريس -شطانوف -طهواى -طليا (قرار وزارى ١٩٧٩/١٠٨) -سنتريس -سمادون -دروة -شما -كفر الغنايمة (قرار وزارى ١٩٨١/٣١) -المصيلحة -مليج وحصتها -شنشور -طليا -طه شبرا -أبنهس -مصطاى

-عرب الرملى -أم خنان -بحيرم -طوخ دلكة -زاوية الناعورة (قرار وزارى ١٩٨٢/٢٢٦ وقد سبق أن صدر بقريتى مليج وطليا القرار الوزارى ١٩٧٩/١٠٨) -تتا -غمرين -منشأة سلطان -فيشا الكبرى -برهيم -بلمشط -منشأة غمرين -انحامول -شبرا نباص (قرار وزارى ١٩٨٣/٣٨٣) -العراقية (قرار وزارى ١٩٨٦/٦٠) كفر طنبدى -أبجاص (قرار وزارى ١٩٨٦/٣٦١ -وقد سحب هذا القرار وما يترتب عليه من آثار بموجب القرار الوزارى ٤٢٠ لسنة ١٩٨٦ المنشور بالوقائع المصرية فى ١٩٨٦/١١/١٦ -العدد ٥٨). سنجرج (قرار وزارى ١٩٨٦/٤٦٠) -كفر شنوان (قرار ١٩٨٧/١٢٧) -منية طوخ دلكة (قرار ١٩٨٧/٤٠٨) -زنارة (قرار وزارى ١٩٨٨/٣٩٥) -كمشيش (قرار وزارى ١٩٨٩/١١٧) -قويسنا البلد (قرار وزارى ١٩٨٩/٣٠٤) -بابل وكفر حمام (قرار وزارى ١٩٨٩/٤٠٤).

٥ - محافظة الدقهلية

كوم النور -منشأة صبرى (الجدول المرافق للقانون رقم ١٩٤٧/١٢١) -مدينة ناصر (قرار وزارى ١٩٧٢/٤٠٠، والقرار صادر فى ظل القانون ١٩٦٩/٥٢ ويقضى بسريان أحكام الباب الأول من القانون عليها عدا المادتين ٦، ٧) -منية سندوب (قرار وزارى ١٩٧٢/٤٠٠، والقرار صادر فى ظل القانون ١٩٦٩/٥٢ ويقضى بسريان أحكام الباب الأول من القانون عليها فيما عدا المواد ٦، ٧، ٢٦، ٢٨، ٢٩ والمواد الثلاث الأخيرة خاصة بإيجار الأماكن المفروشة) -منية سمنود (قرار وزارى١٩٧٧/١) -رأس الخليج -تمى الأمديد (حولت إلى مدينة بقرار رئيس مجلس الوزراء ١٥٦٤ لسنة ١٩٩٢) -تلبانة -تنديط (قرار وزارى ١٩٧٨/١٥٤) -نبروه -ميت العامل (قرار وزارى ١٩٧٩/٣٠) -كفر الترعة القديم -الضهرية -كفر الشيخ عطية -دنجواى -العبدية -بطرة -برج نور الحمص (قرار وزارى ١٩٧٩/٢٢٣) -أبو صير الأم -القصاصين الجديدة (قرار وزارى

١٩٨٠/٤٧٨) -البصراط (قرار وزارى ١٩٨٠/٤٩٨) -أتميدة -ميت محسن -صهرجت الكبرى -بشلا -كفر سرنجا -أبو نبهان -سرنجا -كفر نعمان -ميت أبو خالد -جصفا -ميت يعيش -كفر المحمودية -الحاكمة -الرحمانية -كفر عطا الله سلطان -كفر الحجازى -دماص -أولية -شالوش -كفور البهاتية -كفر دواد مطر -كفر على عبد الله -سنتماى -عزبة وهدان -عزبة الجزار -نوسا الغيط -أشمون الرمان -ميت السودان -ميت سعدان -ميت شرف -ميت الخولى -ميت طاهر -بنى عبيد -ميت سويد -ميت طريف -ديرب الخضر -ميت فارس -ميت عدلان -النهضة الجديدة -الكرما -دموه -المرسا -الخشاشنة -الجزيرة -القباب الصغرى -القباب الكبرى -كفر عبد المؤمن -ميت ضاهر -الكردى النموذجية -ميت عاصم -البجلات -النزل -ميت سلسيل -الحوتة -أولاد نور -العمارتة -الحماملة -أولاد حانا -الخلايفة -الطوايرة -المقشطة -البصايلة -القزاقزة -الهنايدة -أولاد باشا -أولاد سراج -التنابلة -العزيزة -النسايمة -الشيول -الأحمدية -بنى هلال -أولاد ناصر -العريان -أولاد علم -الفروسات -محلة دمنة -منية محلة دمنة -كفر العلو -كفر المناصرة -كفر الأعجر -كفر سعفان -طناح -ميت محمود -النسيمية -كوم بنى مراس -الخليج -كفر طناح -ميت جراح -ميت لوزة -ميت عزون -ميت مزاح -بهوت -ميت الكرما -دورين -طنيخ -دميرة -المعصرة -المقاطعة (قرار وزارى ١٩٨٢/٤٨) -كفر بهيدة (قرار وزارى ١٩٨٢/٢٨٣) منيت ناجى (قرار وزارى ١٩٨٢/٣٤٤) -بدواى -كفر بدواى القديم -كفر بدواى الجديد -البدالة -الخيارية -طرانيس البحر -منية بدواى -كفر البرامون -البرامون -الكفر الجديد -ميت مرجا سلسيل (قرار وزارى ١٩٨٢/٥١٧) -أويش الحجر -ميت بدر -ميت خميس- كفر شنهاب (قرار وزارى ١٩٨٢/٥٩٩) -شبراهور -ميت غراب -(قرار وزارى ١٩٨٣/٣٩٢) -العصافرة -الضهير -أولاد صبور -سمبو مقام (قرار وزارى ١٩٨٤/٦) -ديسط (قرار وزارى ١٩٨٤/٢١) -الجوادية -دملاش -بستديلة -الزهراء

-منشأة بسنديلة -كفر الغنامة (قرار وزارى ١٩٨٤/١١٧) الستامونى -قلابشو -الخلالة (قرار وزارى ١٩٨٤/١١٨) -بساط كريم الدين (قرار وزارى ١٩٨٤/٢٣٥) -الحواوشة -سلكا -بحقيرة -بلجاى -جميزة بلجاى (قرار وزارى ١٩٨٤/٣٧١) -تاج العز (قرار وزارى ١٩٨٥/٤٣) -سلامون القماش -الريدانية (قرار وزارى ١٩٨٥/١١٦) طنبول الكبرى (قرار وزارى ١٩٨٥/١١٧) -ميت عنتر (قرار وزارى ١٩٨٥/١١٨) -برقين دون البلاد التابعة لها (قرار وزارى ١٩٨٥/٢٠٦) -صهرجت الصغرى -فيشاينا -طنامل الشرقى -طنامل الغربى -ميت دمسيس -ميت أشنا -الكرامة (قرار وزارى ٩١٨٥/٢٨٧) -كفر الكردى -الرياض -برمبال القديمة -الحميدية (قرار وزارى ١٩٨٥/٤٩٥) -شها- الدنابيق -كفر ميت فاتك -النزهة (قرار وزارى ١٩٨٦/٦٤) -نقيطة (قرار وزارى ١٩٨٦/٥٠) -منشأة النصر -ميت ناجي -الدبونية -كفر الجوهرى -كفر الوزير -كفر الشراقوة -بهيدة -سمبو مقام -البوها -نوسا البحر -سنبخت -تلبت -الغراقة -شنشا -أبو داود العنب -ميت فضالة- دروه -ميت أبو الحسين -ميت مسعود -ميت معاند -الانشاصية -منشأة منصور -جلموه -الديرس -جراج -شبراويش -ميت بزو -كفر عثمان سليم -المندرة -كفر المندرة -السلامية -ميت أبو الحارث -شيوة الغربية -الشريفية -نجير -ميت شداد كفر أبو ناصر -كفر الزهايرة -العزازنة -القليوبية -ديمشلت -كفر الباز -ميت النحال -قرقيرة -كفر عبد الأمين حسب الله -كفر الشهيد مصطفى حمودة -كفر الغنايمة -الأورمان -نوب طريف -الربع -كفر الأمير عبد الله -منشأة صبرى أبو علم -المد الحجر -المخزن -المتوه -الكمال -الحجايزة -كفر سعد -الرمزية -الفتح -شبرا سندى -طرانيس العرب (قرار وزارى ١٩٨٦/٤٣٣- وقد نشر هذا القرار بالوقائع المصرية على جزءين، الأول بالنسبة لقرى. منشأة النصر -ميت ناجي -الديونية -كفر الجوهرى -كفر الوزير -كفر الشراقوة -بهيدة -سمبو مقام -البوها بالعدد (٢٩٥) بتاريخ ١٩٨٦/١٢/٢٩ ، والثانى بالنسبة لباقى القرى بالعدد (٦١) بتاريخ

(قرار ١٩٨٧/٣/١٢) -كفر شبراهور -الصلاحات -الطويلة -كفر الطويلة (قرار وزارى ١٩٨٧/٥٩) أبو داود -ميت القرشى -المنيل (قرار وزارى ١٩٨٧/٤١١) -المحمودية (قرار ١٩٨٧/٢٥٨) -منشأة عبد الرحمن (قرار ١٩٨٧/٢٨٥) -كفر غنام -أبو زاهر -كفر الأطرش (قرار ١٩٨٧/٣٥٩) -العوضية (قرار ١٩٨٧/٤١٧) -نشا (قرار ١٩٨٨/١٧١) كفر الشيخ هلال -هلا -القيطون -كفر الشهيد، كفر ميت العز -ميت العز -المعصرة -كفر النعيم (قرار ١٩٨٨/١٧٢) -ميت الفرماوى -كفر المقدام -تفهنا -الأشراف -كفر إبراهيم يوسف -كفر بربرى سليمان (قرار ١٩٨٨/١٨٦) -بساط النصارى (قرار وزارى ١٩٨٨/٣٩٣) -كفر الترعة الجديد (قرار وزارى ١٩٨٩/٢٧١) -كفر سعد البلد مركز كفر سعد وكذلك جميع القرى والتوابع الخاضعة للوحدة المحلية لكفر سعد البلد (قرار وزارى ١٩٨٩/١٧٠) -الصلاحات (قرار وزارى ١٩٨٩/٣٠٥) -الصفا -الصورية (قرار وزارى ١٩٨٩/٣٩٧) -أبو جلال (قرار وزارى ١٩٨٩/٤٠٦) -شاوة (قرار وزارى ١٩٩٠/٩٧) -غريطة -ظفر (قرار وزارى ١٩٩٠/١٩٢) -بقطارس (قرار وزارى ١٩٩١/١٧٢).

٦ - محافظة دمياط

السرو -كفر البضيح (قرار وزارى ١٩٦٥/١٢٥٩) -العنانية (قرار وزارى ١٩٧٣/٥٠٦- والقرار صادر فى ظل القانون ١٩٦٩/٥٢ ويقضى بسريان أحكام الباب الأول منه عليها عدا المادتين ٦، ٧) -المنطقة الواقعة على طريق دمياط/المنصورة بين كردونات مدينة دمياط وقرية الشعراء والعنانية والسيالة (قرار وزارى ١٩٧٧/١٣٦) -الغوابين -العطوى -الضهرة -النجارين (قرار وزارى ١٩٧٩/٤٢٧) الغنيمية -ميت أبو غالب -الشيخ ضرغام -العبيدية

-الروضة (قرار وزارى ١٩٨٠/٣٥٤- وقد سبق أن صدر بقرية ميت أبو عالب القرار الوزارى ١٩٧٢/٤٠٠ فى ظل القانون ١٩٦٩/٥٢ ويقضى بسريان أحكام الباب الأول من القانون عليها فيما عدا المواد ٦، ٧، ٢٦، ٢٨، ٢٩ -ثم صدر القرار الوزارى ١٩٨٤/٢٤٧ بسريان أحكام الباب الأول من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على نطاق الوحدات المحلية للقرى المذكورة جميعاً، وبإلغاء القرار ١٩٨٠/٣٥٤) -دائرة مجلس محلى دقهلية (قرار وزارى ١٩٨١/٤٦٥) -البلاد الواقعة بنطاق الوحدتين المحليتين الآتيتين: (كفر سليمان -شرباص) -عزبة النهضة (قرار وزارى ١٩٨٢/٣٩١) -نطاق الوحدة المحلية لقرية الرحامنة (أبو جريدة -العزازمة -تفتيش السرو) -العدلية -البستان (قرار وزارى ١٩٨٣/٢٨٨) -كفور الغاب (قرار وزارى ١٩٨٣/٥٩٤) -البصارطة التابعة للوحدة المحلية لقرية عزبة النهضة (قرار وزارى ١٩٨٤/١٥٤) -كفور العرب - كرم ورزوق (قرار وزارى ١٩٨٤/٩٠) -الوسطانى -السنانية -شطا (قرار وزارى ١٩٨٥/١٠٥) -شط عزبة اللحم (قرار وزارى ١٩٨٥/٢٨٨) -الركابية (قرار وزارى ١٩٨٦/٣٦٩) -كفر سعد البلد مركز كفر سعد وكذلك جميع القرى والتوابع الخاضعة للوحدة المحلية لكفر سعد البلد (قرار وزارى ١٩٨٩/١٧٠) -أولاد حمام -السيالة (قرار وزارى ١٩٩٠/٢٩٣).

٧ - محافظة الشرقية

القرين (قرار وزارى ١٩٦٥/١٠٢٤ -كما صدر بها أيضاً القرار الوزارى ١٩٧١/٣٧٤) -أبو الشقوق (قرار وزارى ١٩٨١/١٢٩) -العزيزية -كفر الغنيمى -بنى قريش -شلشمون -قرى ملامس وخاصة قرى الولجا -بنايوس -كفر الحمام -مشتول القاضى -شيبة النكارية -شرويدة -كفر محمد حسين -العصلوجى -شوبك بسطة -هرية رزنة -انشاص الرمل -كفر ابراش (قرار وزارى ١٩٨١/١٥٤) -أولاد صقر -البلاشون (قرار وزارى ١٩٨٢/١٤٦) -كفور نجم (قرار وزارى ١٩٨٢/٢٥٥) -بهنباى (قرار

وزارى ١٩٨٣/٣٩٠) -كفر أيوب سليمان (قرار وزارى ١٩٨٣//٣٩٠) -بردين (قرار وزارى ١٩٨٣/٥٩٢) -شبرا النخلة (قرار وزارى ١٩٨٤/٢٦) -العزازى (قرار وزارى ١٩٨٥/٢٧٥) -العدلية (قرار وزارى ١٩٨٦/٢٠، وقد نشر هذا القرار بالوقائع المصرية مرتين: الأولى بتاريخ ١٩٨٦/٣/٢٩ بالعدد ٧٥ والثانية بتاريخ ١٩٨٦/٤/١ بالعدد ٧٨) -إكياد -التلين (قرار وزارى ١٩٨٨/٥٦) -الزنكلون -النخاس -أم الزين -بنى عامر -صبيح -الزوزمون -ميت يزيد -ميت بشار -سنهوت -السعديين -كفر العزازى -الأسدية - القرين -المنير -عزبة ٦ أكتوبر الملاصقة لمدينة الحسينية (قرار وزارى ١٩٨٨/٢٨١) -سنجها -الموانسة -منشية عبد اللطيف (قرار وزارى ١٩٨٨/٤٨٨) -الصالحية (قرار وزارى ١٩٨٩/٤٠٧) -بندف -البوها (قرار وزارى ١٩٨٩/٤٩٣) -عزبة عبد اللطيف حسانين زمام قرية بنى عامر والمتاخمة لمدينة الزقازيق وكذا الكتلة السكنية المسماة بمنشأة فاقوس قسم أول والجهة اليسرى، لطريق الإنتاج الملاصقة لمدينة فاقوس (قرار وزارى ١٩٩٠/٢٩٤) -عزبة الكونت شديد زمام قريتى شيبة النكارية وبنايوس -منشية السادات التابعة للوحدة المحلية ببيشة فايد -منشية السلام وتقسيم أبو عوف التابع للوحدة المحلية ببيشة (قرار وزارى ١٩٩١/١٠٤)- المهدية (قرار وزارى رقم ٣٤٨ لسنة ١٩٩٤).

٨ - محافظة الإسماعيلية

القصاصين الجديدة (قرار وزارى ١٩٧٢/٣١٥- والقرار صادر فى ظل القانون ١٩٦٩/٥٢ ويقضى بسريان أحكام المواد من (٨-١٥) من الباب الأول عليها، وهذه المواد خاصة بتحديد الأجرة وطرق الطعن فيها، كما صدر بها فى ظل القانون ١٩٧٧/٤٩ القرار الوزارى ١٩٨٠/٤٧٨) -أبو صوير الأم (القرار الوزارى ١٩٨٠/٤٧٨).

٩ - محافظة القليوبية

شبلنجة (الجدول المرافق للقانون ١٩٤٧/١٢١، كما صدر بها في ظل القانون ١٩٦٩/٥٢ القرار الوزارى ١٩٧٤/٢٢٩ ويقضى بسريان الباب الأول من القانون عليها عدا المادتين ٦، ٧) -كفر الجزار (قرار وزارى ١٩٧٤/٢٢٩، والقرار صادر في ظل القانون ١٩٦٩/٥٢ ويقضى بسريان أحكام الباب الأول من القانون عليها عدا المادتين ٦، ٧) -أبو زعبل -كفر عبيان (قرار وزارى ١٩٧٦/١٤١، والقرار صادر في ظل القانون ١٩٦٩/٥٢ ويقضى بسريان أحكام الباب الأول من القانون عليها عدا المادتين ٦، ٧) -ميت حلفا -اشموت -مرصفا (قرار وزارى ١٩٧٧/٢٧٦) -ميت نما -منطى (قرار وزارى ١٩٧٧/٤٣٦ -مشتهر (قرار وزارى ١٩٧٨/١١١) -القلج (قرار وزارى ١٩٧٨/٨٤) -بلتان (قرار وزارى ١٩٧٩/٨١) -سنديون (قرار وزارى ١٩٧٨/٣٢) -سرياقوس (قرار وزارى ١٩٧٩/٨٦) -طحانوب (قرار وزارى ١٩٧٨/٣١) -الخصوص (قرار وزارى ١٩٧٩/٢٠٤) -باسوس (قرار وزارى ١٩٧٩/١٧٨) -نوى (قرار وزارى ١٩٧٩/١٧٧) -طنان (قرار وزارى ١٩٧٩/٣٣١) -الزمرونية (قرار وزارى ١٩٨٣/٣٨٩) -الرملة (قرار وزارى ١٩٨٤/١٥٣) -الجبل الأصفر (قرار وزارى ١٩٨٤/١٧٩) -الشموت -كفر العرب -كفر الحمام -كفر الشموت (قرار وزارى ١٩٨٤/١٨٠) -بطا (قرار وزارى ١٩٨٤/٢٣١) -(قرى الوحدة المحلية بسندنهور وهي: سندنهور -ميت عاصم -مجول (قرار وزارى ١٩٨٤/٣٧٢) -الأحراز (قرار وزارى ١٩٨٤/٣٧٣) -المنطقة الواقعة بين ساقية العليل وخلوة بدوى التابعة لمدينة شبين القناطر (قرار وزارى ١٩٨٥/٣٩) -عزبة الوكلاء -منطقة العيادة الشاملة -منطقة الصوالحة -عزبة أبو خضرة -منطقة الجبسة -منطقة عزبة اليمن (قرار وزارى ١٩٨٥/٦٨) -منية السباع (قرار وزارى ١٩٨٥/٢٥٢) -جمجرة الجديدة -جمجرة القديمة -كفر الأربعين -ميت راضى، وهى قرى الوحدة المحلية لجمجرة (قرار وزارى ١٩٨٥/٣٢٥) -قرى منطقة البيومية والمنطقة الممتدة

بين قنطرة الشبينى إلى ترعة الطبالين ومنطقة الشوبك (قرار وزارى ١٩٨٥/٣٤٠ وقد نشر هذا القرار مرتين الأولى بتاريخ ١٩٨٥/١٢/٢٤ العدد ٢٩٢ -والثانية بتاريخ ١٩٨٦/١/١٢ العدد ١٠) -كفر طما (قرار وزارى ١٩٨٥/٣٤٩) -الجعافرة -السمانية -عرب الشعارة -كوم السمن -الحزانية -القشيش -العزيزى (قرار وزارى ١٩٨٥/٤٩٦) -قلما (قرار وزارى ١٩٨٥/٥٠٦، ويلاحظ أن هذا القرار نشر مرتين الأولى: بتاريخ ١٩٨٥/١١/١٦ العدد ٢٦٠، والثانية بتاريخ ١٩٨٥/١٢/٢١ العدد ٢٨٩) -منطقة خلوة بدوى (قرار وزارى ١٩٨٦/٦٥) -كفر شبين -كفر الشوبك -منية شبين -الحصافة -كفر الدير -زاوية الشيخ سند (قرار ١٩٨٦/٩) -العبادلة -الصفا -زاوية بلتان -السفانية -الغزاوية -عزبة زاوية بلتان -منشأة العمار (قرار ١٩٨٦/٣٥) -الشقر -البقاشين (قرار ١٩٨٦/١٩٣) -كفر رجب (قرار ١٩٨٦/٢٧٠) -أكياد دجوى -بلتان -أجهور الكبرى -مشتهر -ميت كنانة -الدير -ترسا (قرار ١٩٨٧/٧) -العمار -امياى (قرار ١٩٨٨/١٨٤) -باقى قرى الوحدة المحلية بكفر الجزار وهى: ميت الحوفين -دملو -وورة -بقيرة -كفر أبو ذكرى -كفر بطا (قرار ١٩٨٨/١٨٥) المربع (قرار ١٩٨٨/١٨٧) -الحرقانية (قرار ١٩٨٧/٤٠٩) قرى الوحدة المحلية بناى وهى: ناى -كفر رمادة- الترجمان (قرار ١٩٨٨/٣) -قرى الوحدة المحلية بشلقان وهى: كفر سليم -كفر الحارث -الاخميين (قرار ١٩٨٨/٤) -قرى الوحدة المحلية للمنشأة الكبرى وهى: المنشأة الكبرى -المنشأة الصغرى -ميت الدريج -الصفين (قرار ١٩٨٨/٥٧) -كفر حسن سعد التابعة لمجلس محلى مشتهر (قرار وزارى ١٩٨٩/٥٣١) -الحصة (قرار وزارى ١٩٩٠/١٣٥) -قرية كفر عبد السيد نوار والعزبتين التابعتين لها -عزبة الحاج محمد سلامة ونجع داود سليمان (قرار وزارى ١٩٩٠/١٧١) -قرى الوحدة المحلية بالمنايل وهى: المنايل -كفر حمزة -سندوة (قرار وزارى ١٩٩٠/١٧٢) -كفر علوان (قرار وزارى ١٩٩٠/٤٥٩) - قرى الوحدة المحلية ببلقس وهى: بلقس،

زاوية النجار، كوم أشفين (قرار وزارى ١٩٩٠/٤٦٠) -عزبة النوار التابعة لقرية الخصوص (قرار وزارى ١٩٩١/٢٥٢) -كفر منصور (قرار وزارى ١٩٩٣/١٤٥) -أبو الغيط (قرار وزارى ١٩٩٤/٤٤) -شلقان (قرار وزارى ١٩٩٤/١٠٧).

١٠ - محافظة الجيزة

وراق العرب -وراق الحضر (قرار وزارى ١٩٦٥/١٤٣٣، وقد صدر بهما أيضاً القرار الوزارى ١٩٧٩/١٧٦) -بشتيل (قرار وزارى ١٩٧٨/١٨٨) مزغونة (قرار وزارى ١٩٧٩/١٧٦) -أم خنان -الشيخ عثمان -منيل شيحة -المنوات -أبو النمرس -شبرامنت -كرداسة -منشأة القناطر -(قرار وزارى ١٩٧٩/١٧٦) -طموه -ميت شماس -ميت قادوس (قرار وزارى ١٩٨٠/٣٥٢) -صفط اللبن (قرار وزارى ١٩٨٢/٥٧) -نكلا (قرار وزارى ١٩٨٢/٤٣٢) -برطس (قرار وزارى ١٩٨٤/١٥٢) -البراجيل (قرار وزارى ١٩٨٣/١٦٢) بهرمس ترسا التابعة لمجلس قروى منيل شيحة (قرار وزارى ١٩٨٢/٤٣٧) -شعارة (قرار وزارى١٩٨٣/٧٢) -المعتمدية (قرار وزارى ١٩٨٣/٤٧٤) برطس (قرار وزارى ١٩٨٤/١٥٢) -البراجيل (قرار وزارى ١٩٨٣/١٦٢) -بهرمس -المنصورية (قرار وزارى ١٩٨٤/٣٧٠) -ناهيا -برك الخيام -طناش -سقيل (قرار وزارى ١٩٨٥/٤٤) -وردان -كفر أبو حديد (قرار وزارى ١٩٨٦/٢١) -المزاريق (قرار وزارى ١٩٨٧/١٢٨) -أبو رواش -بنى مجدول -كفر حكيم -كوم بيرة (قرار وزارى ١٩٨٨/٧) -المينا (قرار وزارى رقم ١٩٨٩/٢٧٣).

١١ - محافظة الفيوم

العجميين (قرار وزارى ١٩٧٩/٣٤١) -أبو كساة (قرار وزارى ١٩٨٧/٨٠).

١٢ - محافظة بنى سويف

أشمنت -سدس (قرار وزارى ١٩٨٢/٢٢٤) -الميمون (قرار وزارى ١٩٨٣/٤) -قمن العروس- بليفيا - صفط راشين (قرار وزارى ١٩٨٦/٤٥١) -بنى هارون (قرار وزارى ١٩٨٨/١٧٣) -صفط الشرقية (قرار وزارى ١٩٨٨/٣٩٤) -تلت -شطوط (قرار وزارى ١٩٨٨/٣٩٨).

١٣ - محافظة المنيا

تندة (قرار وزارى ١٩٦٠/١١٤ كما صدر بها القرار الوزارى ١٩٨٤/٢٥) -الحسايبة -شاتوف -معصرة ملوى -الروضة -المحرص -منشأة المغالقة -أبو قرقاص البلد -تلة -ماقوسة -قلوصنا -الحسانى -القيص -الشيخ فضل -أبا الوقف (قرار وزارى ١٩٨٤/٢٥).

صدر القرار الوزارى رقم ١٩٨٦/٣٩١ بسريان أحكام المواد ٧، ٨، ٩، ١٠، ١٨، ٢٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على القرى الآتية: العباسية -أبو جرج -صندفا -البهنسا -بنى على -شلقام -دماريس -أتليدم -أبيوها منسافيس -بنى عبيد -هور -قصر هور -قلندول -أبشادات -دورة -نواى -قلبا -الأشمونين - الإدارة -سنجرج -تونة الجبل -دير أبو حنس -دلجا.

١٤ - محافظة اسيوط

النخيلة (الجدول المرافق للقانون ١٩٤٧/١٢١ كما صدر بها القرار الوزارى ١٩٦٥/١١٠١) -سلامون -بنى شقير (قرار وزارى ١٩٦٠/١١٤) -ديروط الشريف -صنبو -مير -الحواتكة -الدوير -الواسطى -بنى محمديات (قرار وزارى ١٩٦٥/١١٠١) -منقباد -موشا -المطيعة -درنكة -بنى عدى -الواسطى -الناصرية -عرب مطير -العايدة -بنى زيد الأكراد -بنى محمديات الحمام -باقور -الزرابى -دونية -أولاد

الياس -دير الخبادلة -الشامية -العونة -بويط (قرار وزارى ١٩٨٤/٢٠٥) -مير -بنى إدريس -المنشأة الكبرى -رزقة -الدير المحرق -فزارة -نزالى جنوب -الشيخ داود -بنى قرة -بلوط (قرار وزارى ١٩٨٤/٢٤٣ ويلاحظ أن هذا القرار نشر بالوقائع المصرية مرتين الأولى: بتاريخ ١٩٨٤/١٢/٢٦ العدد «٢٩٥» والثانية:بتاريخ ١٩٨٥/٣/٥ العدد «٥٥») -بنى شقير -بنى عديات (قرار وزارى ١٩٨٤/٢٤٤) -بنى رافع -نزلة عبد اللاه (قرار وزارى ١٩٨٥/١٤٧) -بنى غالب -بنى سميع (قرار وزارى ١٩٨٥/٥١١) -أم القصور -نزة قرار (قرار وزارى ١٩٨٦/١٧٦) -أولاد رايق (قرار وزارى ١٩٨٦/٢٨٩) -دير درنكة -الزاوية - بنى حسين -ريفا -سلام -قرقارص -بهيج -جزيرة المعابد البحرية -جحدم -العتامنة -الحواتكة -بنى شعران -نزلة رميح -الشيخ عون الله -التتالية -القصير -دير القصير -الأنصار -بنى صالح -أبو خليل -بنى زيد بوق -الرياض -مسارة -المندرة -باويط-كودية الإسلام - كودية النصارى -بانوب -ظهر الجمل -دشلوط -جوف سرحان -بيلا والحوطا -كوم بوها بحرى -سرقنا -نجع خضر -ساو -بنى مر -المعصرة -القصر -أولاد بدر -القيما -سوالم أبنوب -القداريح -بنى رزاح -الأطاولة -بنى طالب -دير شوكوم -أبو شبل -بنى إبراهيم -دكران -أبو خرص -البلايزة -السعودى -الشنانية -كوم أبو حجر -البربا -كيمان سعيد -كوم أسفحت -الرعاضلة -العزايزة -أولاد محمد -تاسا -دير تاسا -المطمر -الغريب -العقال القبلى -الكوم الأحمر -النواورة -نجع رزيق -النواميس -العقال البحرى -العتمانية (قرار وزارى ١٩٨٦/٣٦٢) -نجع سبع -نجوع بنى حسين -أولاد إبراهيم -البورة -علوان -العدر -مسرع -الشغبة -شطب -كوم الشهيد -الجاولى -بنى سند -سكره -دمنهور قبلى -بنى مجد -المندرة قبلى-الصبحة -الحراونة -عرامية الديوان -السراقنا -الحبالصة -بنى هلال -منشأة خشبة -التمساحية -العوامر -نزلة مصطفى -كوم أنجاشة -نزلة فرج -هزينة -أمشول -المناشى -ديروط الشريف -صنبو -المحمودية -قصر حيدر -عواجة -أبو الهدر -القوطا -الطوابية -أولاد سراج -العصارة

بصرة -دير بصرة -العوامر -كوم المنصورة -الشنابلة -شقلقيل -بنى عليج -السوالم البحرية -بنى زيد -الأقادمة -النخيلة -الزيرة -نزلة الأباق -مجريس -بنى فيز -الدوير -كوم سعيد الغربى -المشايعة -الغنايم بحرى /قبلى /شرق /غرب -الخوالد -العقادرة -التناغة الشرقية -غرب النواورة -نجع الجزيرة -نجوع المعادى -البياضية -منشأة همام -كوم سعدة -الشيخ عثمان -الهمامية -منشأة العقال -عزبة الأقباط (قرار وزارى ١٩٨٨/٨).

١٥ - محافظة سوهاج

جزيرة شندويل (قرار وزارى ١٩٥٩/٥ كما صدر بها القرار ١٩٦٥/١٠٢٥) -الربانية المعلق -أم دومة -مشطا -كوم أشقاو -المدمر -شطورة -نزلة القاضى -الصوامعة غرب -نزلة عمارة -الطليحات -شندويل -الغريزات -البطاخ -الحواويش -ندة -الكشح -الخيام -بلصفورة -ادفا -روافع القصير -الحمادية -الصلعا -سفلاق -الجلاوية -أولاد حمزة -البربا -برديس -الشيخ مرزوق -أولاد عليو -العرابة المدفونة (قرار وزارى ١٩٦٥/١٠٢٥) -العزبة والعرب -جزيرة محروس -غرب الأطاولة (قرار وزارى ١٩٨٩/٤٩٢).

١٦ - محافظة قنا

أبو شوشة (قرار وزارى ١٩٧٥/٢٨ ، والقرار صادر فى ظل القانون ١٩٦٩/٥٢ ويقضى بسريان أحكام الباب الأول منه عليها عدا المادتين ٦ ، ٧) -بهجورة (قرار وزارى ١٩٧٩/٦٩) -الدرب -سويقة الدرب -نجع خضر (قرار وزارى ١٩٨٦/٤١٣) -الرحمانية قبلى (قرار وزارى ١٩٨٧/٤١٢) -حجازة (قرار وزارى ١٩٨٨/٣٩٦) -تلت -شطوط (قرار وزارى ١٩٨٨/٣٩٨).

١٧ - محافظة مطروح

فوكة -سيدى عبد الرحمن -العلمين -برج العرب -العميد -وايكنجى مريوط -رأس الحكمة -القصر -النجيلة (قرار وزارى ١٩٦٥/١٠٢٦).

ملحوظات:

١ - صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٩٨٨/٧٦٠ (الوقائع المصرية -العدد ١٥٩ فى ١٩٨٨/٧/١٣) بتحويل القرى الآتية إلى مدن:

- القرين - أولاد صقر (محافظة الشرقية).
- الرياض (محافظة كفر الشيخ).
- أطفيح (محافظة الجيزة).
- الوقف (محافظة قنـا).
- برج العرب (محافظة مطروح، وأصبحت الآن تابعة لمحافظة الاسكندرية).

٢ - صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٩٩٠/٩١٥ (الوقائع -العدد ١٦٨ فى ٢٩ يولية سنة ١٩٩٠) بتحويل القرى الآتية والتابعة لمحافظة دمياط إلى مدن:

كفر البطيخ -السرو -الروضة.

٣ - صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٩٩٠/٢٤٥ بتحويل قريتى:

العلمين والنجيلة بمحافظة مطروح إلى مدينتين.

٤ - صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٢٠ لسنة ١٩٩١ (الوقائع المصرية -العدد ٣٤ فى ١٩٩١/٢/٩) بتحويل القرى الآتية الكائنة بمحافظة الدقهلية إلى مدن:

ميت سلسيل- نبروه -بنى عبيد.

ثانيا : تشريعات الضرائب

قانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١

بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤

بشأن الضريبة على العقارات المبنية[1]

باسم الأمة :

رئيس الجمهورية :

بعد الاطلاع على المادة ٥٣ من الدستور المؤقت، وعلى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية والقوانين المعدلة له.

قرر القانون الآتي :

مادة ١ - تستبدل بالمادة (١٢) من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه النص الآتي:

يكون سعر الضريبة كالآتي :

١ - ١٠ ٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي لا يتجاوز فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة الواحدة بالوحدة السكنية على ثلاثة جنيهات، وكذا بالنسبة إلى المباني المستعملة في أغراض خلاف السكن.

---

(١) الجريدة الرسمية -العدد ١٦٦ في ١٩٦١/٧/٢٥

٢ - ١٥ ٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التى يزيد فيها متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على ثلاثة جنيهات ولا يتجاوز خمسة جنيهات.

٣ - ٢٠ ٪ من القيمة الإيجارية بالنسبة إلى المساكن التى يزيد فيها متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على خمسة جنيهات ولا يتجاوز ثمانية جنيهات.

٤ - ٣٠ ٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التى يزيد فيها متوسط الإيجار السنوى للحجرة بالوحدة السكنية على ثمانية جنيهات ولا يتجاوز عشرة جنيهات.

٥ - ٤٠ ٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التى يزيد فيها متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على عشرة جنيهات.

وفى جميع الأحوال يستبعد ٢٠ ٪ من قيمة الإيجار السنوى مقابل جميع المصروفات التى يتكبدها المالك بما فيها مصاريف الصيانة.

مادة ٢ - ينشر هذا القرار بقانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به فى الإقليم الجنوبى اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٦٢ ولوزير الخزانة إصدار القرارات المنفذة له.

صدر برياسة الجمهورية فى ١٢ صفر سنة ١٣٨١ (٢٥ يولية سنة ١٩٦١).

قرار رئيس الجمهورية

بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١

بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة

على العقارات المبنية وخفض الإيجارات

بمقدار الإعفاءات[1]

باسم الأمة :

رئيس الجمهورية :

بعد الاطلاع على المادة ٥٣ من الدستور المؤقت.

وعلى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية والقوانين المعدلة له.

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة.

قرر

مادة ١ - تعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها المساكن التى لا يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات.

كما تعفى من أداء الضريبة وحدها المساكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة الواحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات.

---

(١) الجريدة الرسمية - العدد ٢٥٤ فى ١٩٦١/١١/٥

وعلى المالك فى كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الإيجار للساكن بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الإعفاء.

ويسرى الإعفاء والخفض المنصوص عليهما فى الفقرات السابقة بالنسبة إلى المبانى المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن وذلك فى الحدود سالفة الذكر.

مادة ٢ - فى حساب متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية يزاد عدد حجراتها حجرة واحدة إذا اشتملت تلك الوحدة على صالة أو أكثر.

مادة ٣ - تسرى أسعار الضريبة المبينة فى البنود ١ ، ٢ ، ٣ ، ٤ ، ٥ من المادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه على المبانى وأجزائها وملحقاتها المنشأة أصلا لتكون سكناً ولو استعملت لغير السكن. أما المبانى وأجزاؤها وملحقاتها المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن فيسرى عليها السعر المبين فى البند(١) من المادة المذكورة.

مادة ٤ - على مالك المبنى عند تغيير استعماله من أغراض غير سكنية إلى أغراض سكنية أن يخطر الجهة المختصة بربط الضريبة عن هذا التغيير قبل نهاية شهر ديسمبر من السنة التى تم التغيير خلالها.

ويعدل سعر الضريبة للمبنى طبقاً للغرض الجديد إعتباراً من أول شهر يناير التالى لتاريخ استعمال المبنى لأغراض السكنى.

ويلزم مالك المبنى الذى لم يقم بالإخطار فى الميعاد المحدد أو قدمه متضمناً بيانات غير صحيحة بغرامة تعادل مثل الضريبة التى تقرر على المبنى عن سنة كاملة.

مادة ٥ - تشكل لجنة عليا برئاسة نائب رئيس الجمهورية ووزير الخزانة وعضوية كل من وكيل وزارة الخزانة المختص ومستشار الدولة لوزارة الخزانة

ومدير عام مصلحة الأموال المقررة يكون لها تفسير أحكام هذا القانون وتعتبر قراراتها فى هذا الشأن تفسيراً تشريعياً ملزماً وتنشر فى الجريدة الرسمية.

مـادة ٦ - ينشر هذا القرار بقانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به إعتباراً من أول يناير سنة ١٩٦٢.

صدر برياسة الجمهورية فى ٢٣ جمادى الأولى سنة ١٣٨١ (٢ نوفمبر سنة ١٩٦١).

قرار رقم ١ لسنة ١٩٦١

فى شأن تفسير بعض احكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤

بشأن الضريبة على العقارات المبنية

اللجنة العليا لتفسير قانون الضريبة على العقارات المبنية.

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية، والمعدل بالقوانين رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ ورقم ١٢ لسنة ١٩٥٩ ورقم ٢٩٤ لسنة ١٩٦٠ ورقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ ورقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاء.

قــرر

مـادة ١ - يقصد بالقيمة الإيجارية المنصوص عليها فى القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه وبالإيجار المنصوص عليه فى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه الإيجار المدون بدفاتر الحصر والتقدير الذى اتخذ أساساً لفرض الضريبة على العقارات المبنية قبل استبعاد الـ٢٠ (عشرين فى المائة) مقابل المصروفات التى يتكبدها المالك، وذلك لحساب متوسط إيجار الحجرة فى الوحدة السكنية.

مـادة ٢ - يقصد بالإعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ -بالنسبة إلى العقارات المعفاة من الضريبة على العقارات المبنية- الإعفاء من الضرائب الإضافية التى يقع عبؤها على المستأجر وذلك فى الحدود المبينة فى ذلك القانون.

مـادة ٣ - تعتبر الفيلا وحدة سكنية واحدة أو أكثر طبقاً للوصف الوارد في دفاتر الحصر والتقدير ويحدد عدد حجرات الفيلا طبقاً لهذا الوصف.

مـادة ٤ - تعتبر المبـانى المنشـأة أصلا لتكون فنـادق مبانى غـير سكنية ما دامت مستعملة فى هـذا الغرض وتعامل المساكن المستعملة بنسيونات معاملة الوحدات السكنية.

مـادة ٥ - تعامل الغرف المخصصة للخدم بالبدرومات أو بأعلى المبنى طبقاً للوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير.

وتعتبر الجراجات وحدات غير سكنية.

مـادة ٦ - ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية.

قرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣

فى شأن تفسير احكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١

اللجنة العليا لتفسير القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجار بمقدار الإعفاء.

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجار بمقدار الإعفاء.

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة.

قــرر

مـادة ١ — يحدد عدد الحجرات بالوحدة السكنية أو غير السكنية على أساس الوصف الثابت بدفاتر الحصر والتقدير وقت العمل بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه. ولحساب متوسط الإيجار الشهرى للحجرة تقوم الجهة الإدارية المختصة بتقسيم القيمة الإيجارية الإجمالية على عدد الحجرات.

وإذا تضمن وصف المبنى بدفاتر الحصر والتقدير عدة أقسام لكل منها قيمة إيجارية خاصة كالمصانع والمعامل وغيرها قسمت القيمة الإيجارية لكل قسم على عدد الحجرات الموجودة بها.

مـادة ٢ - مع عدم الإخلال بالأحكام المنصوص عليها فى المادة ٤ من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه يحدد الغرض الذى أنشىء من أجله المبنى طبقـاً للوصف الوارد فى دفـاتر الحصر وانتقدير وقت العمل بالقـانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه.

مـادة ٣ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية.

تحريراً فى ٢١ جمادى الآخر سنة ١٣٨٣ (٧ نوفمبر سنة ١٩٦٣).

قرار رئيس الجمهورية
بالقانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦
بفرض ضريبة إضافية للدفاع[1]

باسم الأمـة :

رئيس الجمهورية :

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ بفرض ضريبة على إيرادات رؤوس الأموال المنقولة وعلى الأرباح التجارية والصناعية وعلى كسب العمل والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ الخاص بضريبة الأطيان والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٤٩ بفرض ضريبة عامة على الإيراد والقوانين المعدلة له.

وعلى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعى والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ٣٧٠ لسنة ١٩٥٣ بتخفيف الضريبة عن صغار ملاك الأراضى الزراعية والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية والقوانين المعدلة له.

(١) الوقائع المصرية -العدد ٥٣ مكرر فى ١٩٥٦/٧/٤ -وقد ألغى بالقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل.

قــرر القانون الآتي :

مـادة ١ - تفرض ضريبة إضافية للدفاع:

(أ) بنسبة ٣,٥٪ من الإيجار السنوى للأراضى الزراعية المفروضة عليها ضريبة طبقاً لأحكام القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ المشار إليه.

(ب) بنسبة ٢,٥٪ من الإيجار السنوى للعقارات المفروضة عليها ضريبة طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه.

ويعتبر فى تطبيق أحكام هذه المادة كل تكليف موروث أو مشترك أو موقوف وحدة واحدة حتى يتم شهر تجزئته طبقاً للقانون.

وتقتضى هذه الضريبة مع أقساط الضريبة الأصليـة المستحقة إعتباراً من أول يوليـة سنة ١٩٥٦ وبنسبتها وتأخذ حكمها وتسرى عليها القوانين الخاصة بتلك الضريبة.

واستثناءً مما تقدم لا تأخذ الضريبة الإضافية حكم الضريبة الأصلية فى تطبيق أحكام المادتين ٢٥ ، ٣٣ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعى.

وفى تطبيق أحكام هذا القانون تكون العبرة فى الإعفاء من الضريبة الإضافية بمقدار ما يؤديه الممول الأصلى من ضريبة أصليـة، ومع ذلك فلا يعفى من الضريبة الإضافيـة الممـولون المنصوص عليهم فى المادة الثانية من القانون رقم ٣٧٠ لسنة ١٩٥٣ المشار إليه.

مـادة ١ مكرر[١] - تفرض ضريبـة إضافيـة للدفـاع على كل دخول أو أجرة مكان فى الـدور والمحـال الخاضعة للضريبة وفقـاً لأحـكام القانون رقم ٢٢١ لسنة ١٩٥١ المشار إليه وذلك بالفئات الآتية:

---

(١) المادة ١ مكرر أضيفت بالقانون ٢٩ لسنة ١٩٦٧.

	مليم	جنيه
٥ مليمات بالنسبة للأجور من	١٠	إلى ٢٥
١٠ مليمات بالنسبة للأجور التي تزيد على	٢٥	إلى ٥٠
٢٠ مليماً بالنسبة للأجور التي تزيد على	٥٠	إلى ٧٠
٢٥ مليماً بالنسبة للأجور التي تزيد على	٧٠	إلى ١٠٠
٣٥ مليماً بالنسبة للأجور التي تزيد على	١٠٠	إلى ١٥٠
٤٥ مليماً بالنسبة للأجور التي تزيد على	١٥٠	إلى ٢٠٠
٧٠ مليماً بالنسبة للأجور التي تزيد على	٢٠٠	

وتفرض بواقع ٢٥ ٪ من أجور دخول ميادين سباق الخيل ومحال صيد الحمام وجميع الأماكن العامة والمحلات الأخرى الخاصة بالمراهنات بمختلف أنواعها، ومن الأجور التي تدفع عن كل سيارة يصرح لها بالدخول في الأماكن سالفة الذكر والأجور التي تدفع عن حجز أي مكان أو مقصورة وكذا من كل ما يحصل مقابل حفظ الملابس أو بيع برامج أو غير ذلك.

مادة ٢ – يقع عبء الضريبة المنصوص عليها في المادة السابقة بالنسبة إلى الأراضي الزراعية على الزارع وحده إذا كان مالكاً أو منتفعاً أو مستأجراً وعلى الزارع والمالك معاً إذا كان استغلال الأرض بطريق المزارعة.

وبالنسبة إلى العقارات المبنية المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ والخاضعة لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المشار إليه على المستأجر أو الشاغل للسكن. وفيما عدا ذلك يقع عبء الضريبة على الممول الأصلي وذلك كله بعد استبعاد مدد الخلو عند ثبوتها.

وعلى الممول الأصلي تحصيل الضريبة.

مـادة ٣ – تفرض الضريبة المنصوص عليها فى المادة الأولى[١]:

(أولا) بنسبة ٣,٥ ٪ من وعاء كل من الضرائب الآتية:

(أ) الضريبة على إيرادات رؤوس الأموال المنقولة.

(ب) الضريبة على الأرباح التجارية والصناعية.

(جـ) الضريبة على أرباح المهن غير التجارية.

المقرر بمقتضى الكتابين الأول والثانى والباب الثانى من الكتاب الثالث من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ المشار إليه.

وتستحق هذه الضريبة فى المواعيد ذاتها الخاصة باستحقاق الضرائب الأصلية وتسرى بالنسبة إلى إيرادات القيم المنقولة على كل إيراد يستحق أو يتم توزيعه اعتباراً من أول يولية سنة ١٩٥٦ ، وبالنسبة إلى فوائد الديون والودائع والتأمينات على كل فائدة يتم الوفاء بها اعتباراً من أول يولية سنة ١٩٥٦ وبالنسبة إلى الأرباح التجارية والصناعية وما فى حكمها اعتباراً من أرباح كل سنة مالية تنتهى بعد ٣٠ يونية سنة ١٩٥٦ ، وبالنسبة إلى أرباح المهن غير التجارية وما فى حكمها اعتباراً من أرباح سنة ١٩٥٦ أو ما يقابل هذه الأرباح فى حالات الضريبة الثابتة.

(ثانيا)[٢] بنسبة ١ ٪ عن الـ ٥٠٠ جنيه الأولى من الوعاء السنوى وبنسبة ٢ ٪ عما يزيد على ذلك.

وذلك من وعاء الضريبة على المرتبات وما فى حكمها والأجور والمكافآت والمعاشات المقررة بمقتضى الباب الأول من الكتاب الثالث من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ المشار إليه.

---

(١) الفقرة الثانية من البند أولا من المادة الثالثة ألغيت بالقانون ٢٦٦ لسنة ١٩٦٠.

(٢) عدل هذا النص بالقانون ٢٦٦ لسنة ١٩٦٠.

ويبدأ سريان الضريبة على مرتبات وأجور ومكافآت ومعاشات شهر يولية سنة ١٩٥٦.

ويعفى من هذه الضريبة العمال والمستخدمون بالمياومة المنصوص عليهم في المادة ٦٣ ثالثة من القانون المذكور إذا لم تجاوز الأجرة اليومية ستين قرشاً.

(ثالثاً) بالنسب الآتية، وذلك من وعاء الضريبة العامة على الإيرادات المقررة بمقتضى القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٤٩ المشار إليه[١].

٢ ٪ عن الـ ٢٠٠٠ جنيه الأولى من الإيراد الخاضع للضريبة.

٣ ٪ عن الـ ١٠٠٠ جنيه التالية.

٥ ٪ عن الـ ٤٠٠٠ جنيه التالية.

٧ ٪ عن الـ ٧٠٠٠ جنيه التالية.

١٠ ٪ عما يزيد على ذلك.

وتسقط كسور الجنيه من الإيراد الكلى الصافى عند تطبيق هذه النسب.

وتسرى الضريبة ابتداء من إيرادات سنة ١٩٥٦.

مادة ٤ - تحصل الضريبة الإضافية المنصوص عليها في المادة السابقة مع الضرائب الأصلية وفى مواعيدها وتأخذ حكمها وتسرى عليها جميع أحكام القوانين الخاصة بتلك الضرائب سواء تعلقت بتحديد الإيرادات أو الأرباح الخاضعة للضريبة أو بالإعفاءات أو بالإجراءات أو بطرق التحصيل أو بغير ذلك.

مادة ٥ - تؤدى حصيلة الضريبة الإضافية للخزانة العامة.

مادة ٦ - لا يجوز للهيئات المحلية أو الوحدات الإدارية بأنواعها أن تفرض ضرائب إضافية بنسبة من الضريبة المفروضة بموجب هذا القانون.

---

(١) سعر الضريبة المنصوص عليها فى البند ثالثاً عدل بالقانون ٢٢٦ لسنة ١٩٦٠ الذى نص أيضاً على سريان هذا السعر ابتداء من إيرادات سنة ١٩٦٠.

مـادة ٧ – ينشر هـذا القرار فى الجريدة الرسمية ويكون له قوة القانون ويعمل به من أول يولية ١٩٥٦ ، ولوزير المالية والاقتصاد إصدار القرارات اللازمة لتنفـيذه.

يبصم هذا القرار بخاتم الدولة وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برياسة الجمهورية فى ٢٤ ذى القعـدة سنة ١٣٧٥ (٣ يوليـة سنة ١٩٥٦).

قرار رئيس الجمهورية
بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢
بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦
بفرض ضريبة إضافية للدفاع[1]

باسم الأمة :

رئيس الجمهورية :

بعد الاطلاع على الدستور المؤقت :

وعلى القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ بفرض ضريبة إضافية للدفاع المعدل بالقانون رقم ٢٦٦ لسنة ١٩٦٠.

وعلى القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦١ بإلغاء الضريبة الإضافية للدفاع المفروضة على وعاء الضريبة العامة على الإيراد.

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة.

قــرر

مـادة ١ – يرفع إلى الضعف سعر الضريبة الإضافية للدفاع المقررة بالقانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ المشار إليه.

" وتستحق هذه الزيادة في الضريبة على العقارات المعفاة من الضريبة بمقتضى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه، ويلزم بها المالك دون أن يحملها للمستأجر[1] ".

(١) الجريدة الرسمية –العدد ١٤٨ في ١٩٦٢/٧/١ –وقد ألغي بالقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل.

(٢) الفقرة الثانية من المادة الأولى أضيفت بالقانون ١٣١ لسنة ١٩٦٤

وتستثنى من هذه الزيادة المرتبات وما فى حكمها والأجور والمكافآت والمعاشات التى لا يزيد الوعاء السنوى للضريبة الأصلية الخاصة بها على ٤٠٠ جنيه (أربعمائة جنيه).

مادة ٢ - تسرى الضريبة وفقاً للسعر الجديد على النحو الآتى:

(أولا) بالنسبة إلى الإيجار السنوى للأراضى الزراعية والعقارات المبنية: إعتباراً من أول يولية سنة ١٩٦٢.

(ثانيا) بالنسبة إلى إيرادات رؤوس الأموال المنقولة: اعتباراً من أول يوليو ١٩٦٢.

(ثالثا) بالنسبة إلى الأرباح التجارية والصناعية: اعتباراً من أرباح كل سنة مالية تنتهى بعد ٣٠ يونية سنة ١٩٦٢.

(رابعا) بالنسبة إلى أرباح المهن غير التجارية: إعتباراً من أرباح سنة ١٩٦٢.

(خامسا) بالنسبة إلى المرتبات وما فى حكمها والأجور والمكافآت والمعاشات: إعتباراً من أول الشهر التالى لتاريخ نشر هذا القانون.

مادة ٣ - ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره، ولوزير الخزانة إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه.

صدر برياسة الجمهورية فى ٢٥ من المحرم سنة ١٣٨٢ (٢٨ يونية سنة ١٩٦٢).

قانون رقم ٥١ لسنة ١٩٦٥
بتعديل بعض احكام القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦
بفرض ضريبة إضافية للدفاع والقوانين المعدلة[١]

باسم الأمـة :

رئيس الجمهورية :

قرر مجلس الأمة القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:

مـادة ١ - تزاد ضريبة الدفاع المقررة بالقانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ بفرض ضريبة إضافية للدفاع والقوانين المعدلة له فى الحدود وبالنسب الآتية:

٣,٥ ٪ من الوعاء السنوى الخاضع للضريبة المذكورة المفروضة على كل من الأراضى الزراعيـة وإيرادات رؤوس الأموال المنقولة والأرباح التجارية والصناعية وأرباح المهن غير التجارية.

١/٢ ٪ من الوعاء السنوى الخاضع للضريبة على المرتبات وما فى حكمها والأجور والمكافآت إذا كان الوعاء السنوى ٤٠٠ جنيه فأقل، أما إذا زاد الوعاء عن ذلك فتكون الزيادة فى السعر بالنسب الآتية:

١ ٪ عن الـ ٤٠٠ جنيه التالية.

٢ ٪ عما زاد عن ذلك.

مـادة ٢ - يعمل بهذا القانون واعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٦، ويستثنى من ذلك الزيادة المفروضة على الأرباح التجارية والصناعية وأرباح

---

(١) الجريدة الرسمية -العدد ٣٠١ فى ١٩٦٥/١٢/٣١ -وقد ألغى بالقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل.

المهن غير التجارية فتسرى اعتباراً من كل سنة مالية تنتهى فى ٣١ ديسمبر سنة ١٩٦٥ أو بعد هذا التاريخ، وبالنسبة للزيادة فى الضريبة المفروضة على المرتبات وما فى حكمها والأجور والمكافآت فيعمل بها إعتباراً من أول الشهر التالى لتاريخ نشر هذا القانون.

مادة ٣ - ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ولوزير الخزانة إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برياسة الجمهورية فى ٨ رمضان سنة ١٣٨٥ (٣٠ ديسمبر سنة ١٩٦٥).

قرار رئيس الجمهورية

بالقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧

بفرض ضريبة لأغراض الأمن القومى[1]

باسم الأمة:

رئيس الجمهورية:

بعد الاطلاع على الدستور.

وعلى القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ بفرض ضريبة إضافية للدفاع والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٧ بتفويض رئيس الجمهورية فى إصدار قرارات لها قوة القانون.

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة.

قرر

مادة ١ - تفرض لأغراض الأمن القومى ضريبة تقدر على الوجه الآتى:

٢٥٪ من قيمة الضريبة الإضافية للدفاع المفروضة بمقتضى القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ المشار إليه بالنسبة إلى الإيجار السنوى للأراضى الزراعية.

٥٠٪ من قيمة الضريبة المفروضة بمقتضى القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ المشار إليه بالنسبة للإيجار السنوى للعقارات المبنية وإيرادات رؤوس

---

(١) الجريدة الرسمية - العدد ٧١ فى ١٩٦٧/٧/٢٦ - وقد ألغى بالقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل.

الأموال المنقولة والأرباح التجارية والصناعية وأرباح المهن غير التجارية والمرتبات وما فى حكمها والأجور والمكافآت.

مـادة ٢ - تسرى الضريبة المقررة بمقتضى أحكام هـذا القانون على النحو الآتى:

أولا: بالنسبة إلى الإيجار السنوى للأراضى الزراعية والعقارات المبنية عن المدة إعتباراً من أول يوليو سنة ١٩٦٧.

ثانيـاً: بالنسبة إلى إيرادات رؤوس الأمـوال المنقولة إعتباراً من أول يوليو سنة ١٩٦٧.

ثالثـاً: بالنسبة للأرباح التجـارية والصناعيـة إعتباراً من أرباح أول سـنة ١٩٦٧ أو السنة المنتهية خلالها.

رابعاً: بالنسـبة إلى أرباح المهن غـير التجارية إعتبـاراً من أرباح سنة ١٩٦٧ الميلادية.

خامساً: بالنسبة إلى المرتبـات وما فى حكمها والأجور والمكافآت إعتباراً من المرتبات والأجـور والمكافآت التى تستحق عن الشهر التـالى لتاريخ نشر هذا القانون.

مـادة ٣ - تسرى فى شـأن الضريبة المنصوص عليها فى المـادة ١ أحكام القانون رقم ٢٧٧ لسـنة ١٩٥٦ المشـار إليه فيمـا لم يرد بشـأنه نص خاص فى هـذا القانون.

مـادة ٤ - ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ولوزير الخزانة إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برياسـة الجمهـورية فى ١٨ ربيع الآخر سنة ١٣٨٧ (٢٥ يوليـة سنة ١٩٦٧).

قرار رئيس الجمهورية
بالقانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٨
بتعديل المادة ١ من القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧
بفرض ضريبة لأغراض الأمن القومى[1]

باسم الأمة :

رئيس الجمهورية :

بعد الاطلاع على الدستور.

وعلى القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٧ بتفويض رئيس الجمهورية فى إصدار قرارات لها قوة القانون.

وعلى القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧ بفرض ضريبة لأغراض الأمن القومى.

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة.

قـرر القانون الآتى :

مـادة ١ - يستبدل بنص المادة ١ من القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧ المشار إليه النص الآتى:

مـادة ٢ - تفرض لأغراض الأمن القومى ضريبة تقدر على الوجه الآتى:

أولا : بنسبة ٣١/٢٪ من الإيجار السنوى للأراضى الزراعية.

---

(١) الجريدة الرسمية -العدد ٣٠ فى ١٩٦٨/٧/٢٥ -وقد ألغى بالقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل.

ثانياً: (أ) بنسبة ٢ ٪ من الإيجار السنوى للعقارات المبنية التى لا يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها عن ثلاثة جنيهات شهرياً.

(ب) بنسبة ٤ ٪ من الإيجار السنوى للعقارات المبنية التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها عن ثلاثة جنيهات.

ثالثاً: بنسبة ٨ ٪ من وعاء الضريبة على إيرادات رؤوس الأموال المنقولة والأرباح التجارية والصناعية وأرباح المهن غير التجارية.

رابعاً: بالنسبة لوعاء الضريبة على المرتبات وما فى حكمها والأجور والمكافآت تقدر الضريبة على الوجه الآتى:

١ ٪ من الوعاء السنوى الخاضع للضريبة إذا كان هذا الوعاء ٤٠٠ جنيه فأقل.

أما إذا كان الوعاء السنوى الخاضع للضريبة يزيد على ٤٠٠ جنيه فتكون الضريبة بالنسب الآتية:

١,٥ ٪ عن الـ ٤٠٠ جنيه الأولى من الوعاء.

٣ ٪ عن الـ ٤٠٠ جنيه التالية.

٤ ٪ عما زاد على ذلك.

وفى حساب الضريبة المفروضة بمقتضى أحكام هذا القانون تجبر كسور القرش إلى أقرب قرش لصالح الخزانة العامة.

مادة ٢ – تسرى أحكام هذا القانون على الوجه الآتى:

أولاً: بالنسبة للإيجار السنوى للأراضى الزراعية والعقارات المبنية عن المدة اعتباراً من أول يوليو سنة ١٩٦٨.

ثانيـاً: بالنسبة إلى إيرادات رؤوس الأمـوال المنقولة على كل إيراد يستحق أو يتم توزيعه إعتباراً من أول يوليو سنة ١٩٦٨.

ثالثـاً: بالنسبة للأرباح التجـارية والصناعية إعتباراً من أرباح سنة ١٩٦٨ أو السنة المنتهية خلالها.

رابعـاً: بالنسبـة إلى أرباح المهن غـير التجارية إعتبـاراً من أرباح سنة ١٩٦٨ الميلادية.

خامساً: بالنسبة إلى المرتبات وما فى حكمها والأجور والمكافآت إعتباراً من المرتبات والأجور والمكافآت التى تستحق عن الشهر التالى لتاريخ نشر هذا القانون.

مـادة ٣ - ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ولوزير الخزانة إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه.

صدر برياسة الجمهـورية فى ٢٩ ربيع الآخر سنة ١٣٨٨ (٢٥ يونية سنة ١٩٦٨).

قانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ (المعدل)

بإصدار قانون الضرائب على الدخل[١]

باسم الشعب :

رئيس الجمهورية :

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه وقد أصدرناه:

المادة الثالثة من مواد الإصدار

تلغى ضريبة الجهاد المفروضة بالقوانين أرقام ١١٣ لسنة ١٩٧٣ بفرض ضريبة جهاد على إيرادات رؤوس الأموال المنقولة وعلى الأرباح التجارية والصناعية وعلى كسب العمل، ١١٧ لسنة ١٩٧٣ بشأن فرض ضريبة جهاد على بعض الأطيان الزراعية الخاضعة لأحكام القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ الخاص بضريبة الأطيان، ١١٨ لسنة ١٩٧٣ بشأن فرض ضريبة جهاد على ملاك العقارات الخاضعة لأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن ضريبة العقارات المبنية كما تلغى كل من الضريبة الإضافية للدفاع وضريبة الأمن القومى المنصوص عليهما فى القانونين رقمى ٢٢٧ لسنة ١٩٥٦ بفرض ضريبة إضافية للدفاع و ٢٣ لسنة ١٩٦٧ بفرض ضريبة لأغراض الأمن القومى.

كما تلغى الضريبة الإضافية بدائرة المحافظات المفروضة كنسبة من الضريبة الأصلية المقررة على إيرادات رؤوس الأموال المنقولة وعلى الأرباح التجارية والصناعية.

---

(١) الجريدة الرسمية -العدد ٣٧ تابع فى ١٩٨١/٩/١٠.

قرار رئيس الجمهورية

بالقانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣[١]

بفرض ضريبة على ملاك العقارات التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة فى الوحدة على ثلاثة جنيهات فى المبانى المنشأة او المشغولة لاول مرة بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١

باسم الشعب :

رئيس الجمهورية :

بعد الاطلاع على الدستور.

وعلى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن ضريبة العقارات المبنية والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ بفرض ضريبة الدفاع والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧ بفرض ضريبة لأغراض الأمن القومى والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن تحديد إيجار الأماكن.

وعلى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٧٣ بتفويض رئيس الجمهورية بإصدار قرارات بشأن ميزانية الحرب.

---

(١) الجريدة الرسمية - العدد ٤١ مكرر الصادر فى ١٣ أكتوبر ١٩٧٣ .

قــرر القانون الآتى

مـادة ١ - تفرض على ملاك العقارات الخاضعة لأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه المنشأة أو التى شغلت لأول مرة بعد ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ والتى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة فى الوحدة عن ثلاثة جنيهات ضريبة جهاد بواقع ٤١/٢ ٪ من صافى القيمة الإيجارية.

مـادة ٢ - يقع عبء هذه الضريبة على المالك أو من له حق الانتفـاع ولا يحملها للمستأجر.

مـادة ٣ - تحصل هذه الضريبة مع الضريبة المنصوص عليها فى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه وتسرى عليها الأحكام والمواعيد المنظمة لها.

مـادة ٤ - ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية، وتكون له قوة القانون، ويعمل به إعتباراً من السنة المالية ١٩٧٣ ولوزير المالية والاقتصاد والتجارة الخارجية إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه.

قرار رئيس الجمهورية

بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨

بتحصيل ضريبة العقارات المبنية المفروضة

بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ استثناء من احكام

القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض

الإعفاءات من الضريبة علي العقارات المبنية

وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات[١]

باسم الأمـة :

رئيس الجمهورية :

بعد الاطلاع على الدستور.

وعلى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ بفرض ضريبة على إيرادات رؤوس الأموال المنقولة وعلى الأرباح التجارية والصناعية وعلى كسب العمل والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات.

---

(١) الجريدة الرسمية -العدد ٤٠ فى ١٩٦٨/١٠/٣.

وعلى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تحديد إيجار الأماكن والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ بتخفيض القيمة الإيجارية المثبتة فى دفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية.

وعلى القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٧ بتفويض رئيس الجمهورية فى إصدار قرارات لها قوة القانون.

قــرر

مـادة ١ - إستثناءً من أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه تحصل ضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على المبانى المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن وكذلك الوحدات المنشأة لتكون سكناً والمستعملة لأغراض خلاف السكن والتى لا يجاوز متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بها خمسة جنيهات متى كانت مستعملة فى أى وجه من أوجه النشاط الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو ضريبة أرباح المهن غير التجارية.

وتحسب هذه الضريبة طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على أساس القيمة الإيجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية مع مراعاة أحكام القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ المشار إليه.

مـادة ٢ - يقع عبء الضريبة المنصوص عليها فى المادة السابقة على شاغلى هذه العقارات ملاكاً كانوا أو مستأجرين، وعليهم أن يؤدوها لملاك العقارات المذكورة مع الإيجار المستحق عليهم. وعلى هؤلاء الملاك أداءها إلى الجهة الإدارية المختصة بربط وتحصيل الضريبة حسب الأوضاع وفى المواعيد المحددة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه.

مـادة ٣ – على كل مالك لأى مبنى أو وحدة من المبانى أو الوحدات المشار إليها بالمادة(١) أن يتقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بربط وتحصيل الضريبة بإقرار كتابى فى خلال شهر من تاريخ نشر هذا القانون أو من تاريخ شغل هذه المبانى أو الوحدات أو تعديل استعمالها لأغراض النشاط الخاضع لضريبة الأرباح التجارية والصناعية أو ضريبة المهن غير التجارية وذلك وفقاً للنموذج الذى يصدر به قرار من وزير الخزانة.

فإذا امتنع المالك عن تقديم الإقرار المشار إليه أو ضمنه بيانات خاطئة أو أغفل ذكر بيانات يترتب عليها الإعفاء من هذه الضريبة بدون وجه حق يلزم بأداء غرامة مالية تعادل مثل الضريبة مع أداء الضريبة المستحقة.

مـادة ٤ – تسرى أحكام القانونين رقمى ٥٦ لسنة ١٩٥٤، ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليهما فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى هذا القانون.

مـادة ٥ – ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به إعتباراً من أول يوليو سنة ١٩٦٨.

صدر برياسة الجمهورية فى ٣٠ جمادى الآخرة سنة ١٣٨٨ (٢٣ سبتمبر سنة ١٩٦٨).

قانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦
بتخفيض القيمة الإيجارية المثبتة فى دفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية[1]

باسم الأمـة :

رئيس الجمهورية :

قرر مجلس الأمة القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

مـادة ١ - إعتباراً من أول يناير سنة ١٩٦٦ وحتى تاريخ العمل بالتقدير العام المنصوص عليه فى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية تخفض بنسبة ٢٠ ٪ القيمة الإيجارية الـواردة فى دفاتر الحصر والتقدير للعقـارات المبنية التى خفضت إيجاراتهـا بمقتضى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجار الأماكن بنسبة ٢٠ ٪.

ويعاد حساب القيمة الإيجارية وفقـاً لما يسفر عنـه التقدير العام الجديد. وتسوى الضرائب المستحقة على أساس هذا التقـدير وذلك إعتباراً من أول ينابر سنة ١٩٦٦.

مـادة ٢ - لا يترتب على التخفيض المشار إليه فى المادة السابقة زيادة الأجرة التى يؤديها المستأجر للمالك.

مـادة ٣ - ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ولوزير الخزانة إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

---

(١) الجريدة الرسمية -العدد ١٨٥ فى ١٩٦٦/٨/١٦.

قانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١

فى شأن إعادة حساب القيمة الإيجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية[١]

باسم الأمـة :

رئيس الجمهورية :

قرر مجلس الأمة القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه.

مـادة ١ - يعاد حساب القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المثبتة بدفاتر الحصر والتقـدير متى كانت تزيد على القيمة الإيجارية مخفضة طبقـاً للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجـار الأماكن أو كانت تزيد على القيمة الإيجـارية محددة طبقـاً للقانون رقم ٤٦ لسـنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن وذلك وفقـاً للقواعد وطبقـاً للإجراءات التى يصدر بها قرار من وزير الخزانة.

مـادة ٢ - ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره، وعلى وزير الخزانة إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برياسة الجمهـورية فى ٧ جمادى الأولى ١٣٩١ (٣٠ يونيـة سنة ١٩٧١).

---

(١) الجريدة الرسمية -العدد ٢٧ فى ١٩٧١/٧/٨.

قرار وزير الخزانة
رقم ٤٤ لسنة ١٩٧٢
بتنفيذ أحكام القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١
فى شأن إعادة حساب القيمة الإيجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية[1]

وزير الخزانة :

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية.

وعلى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن.

وعلى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجار الأماكن.

وعلى القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ بتخفيض القيمة الإيجارية المثبتة فى دفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية.

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٦١ فى شأن إعادة حساب القيمة الإيجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية.

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

قرر

مادة ١ - على الملاك والمنتفعين بالعقارات المبنية التى خفضت قيمتها الإيجارية طبقاً للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أو حددت طبقاً للقانون رقم ٤٦

(١) الوقائع المصرية - العدد ٨٠ فى ١٩٧٢/٤/٨.

لسنة ١٩٦٢ أن يقدموا إلى الجهات المختصة بربط وتحصيل الضريبة على العقارات المبنية بالمحافظة الواقع فى دائرتها العقار طلبات تتضمن بيان العقار وتاريخ إنشائه، وذلك إذا كانت القيمة الإيجارية لهذه العقارات والمثبتة بدفاتر الحصر تزيد على القيمة الإيجارية المخفضة أو المحددة طبقاً للقانونين المشار إليهما.

مادة ٢ - تقدم الطلبات المشار إليها فى المادة السابقة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القرار.

مادة ٣ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.

تحريراً فى ١٧ ذى الحجة سنة ١٣٩١ (فبراير سنة ١٩٧٢).

قانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٨٠

بتقرير بعض التيسيرات على ممولى الضريبة على العقارات المبنية[(١)]

باسم الشعب :

رئيس الجمهورية :

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

مـادة ١ - استثناء من حكم المادة ٢٥ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية يجوز لمدير عام مصلحة الضرائب العقارية تقسيط ضريبة العقارات المبنية والضريبة الإضافية للدفاع وضريبة الأمن القومى وضريبة الجهاد وأجرة الخفراء المستحقة عن سنة ١٩٧٨ والسنوات السابقة عليها والتى تأخر أداؤها كلها أو بعضها على خمسة أقساط سنوية إعتباراً من يناير ١٩٧٩ ويؤدى كل قسط من الضريبة السنوية وفقاً للقواعد وبالأوضاع المقررة لتحصيل هذه الضريبة.

مـادة ٢ - لوزير المالية إصدار القرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون.

مـادة ٣ - ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برياسة الجمهورية فى ٣٠ ربيع الثانى سنة ١٤٠٠ (١٧ مارس سنة ١٩٨٠).

---

(١) الجريدة الرسمية - العدد ١١ مكرر (أ) فى ١٩٨٠/٣/١٧.

قرار الهيئة الإدارية لبلدية الاسكندرية
بشأن رفع نسبة الرسم المضاف إلى ضريبة العقارات المبنية
بمدينة الاسكندرية إلى ٢٪(١)

الهيئة الإدارية لبلدية الاسكندرية.

بعد الاطلاع على المادة ٢١ من القانون رقم ٩٨ لسنة ١٩٥٠ بشأن المجلس البلدى لمدينة الاسكندرية والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٤٢ بشأن رفع نسبة الرسم المضاف إلى ضريبة العقارات المبنية من ١ ٪ إلى ٢/١ ١ ٪.

وعلى قرار مجلس الوزراء الصادر بتاريخ ١٢ يناير ١٩٥٥ بالتصديق على قرار الهيئة الإدارية لبلدية الاسكندرية الصادر بجلسة ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٥٤ برفع نسبته المذكورة من ٢/١ ١ ٪ إلى ٢ ٪.

قررت

اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٥٥ يؤدى ملاك العقارات المبنية بمدينة الاسكندرية إلى مجلس بلدى المدينة المذكورة رسماً مضافاً إلى ضريبة العقارات المبنية قدره ٢ ٪ من القيمة الإيجارية لتلك العقارات ويحصل معها.

---

(١) الوقائع المصرية -العدد ٣٠ فى ١٩٥٥/٤/١٤.

قانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧

فى شأن النظافة العامة(١)

باسم الأمة:

رئيس الجمهورية:

قرر مجلس الأمة القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

مادة ١ - يحظر وضع القمامة أو القاذورات أو المتخلفات أو المياه القذرة فى غير الأماكن التى يحددها المجلس المحلى.

مادة ٢ - على شاغلى العقارات المبنية وأصحاب ومديرى المحال العامة والملاهى والمحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال المقلقة للراحة أو المضرة بالصحة أو الخطرة أو ما يماثلها، حفظ القمامة والقاذورات والمتخلفات بجميع أنواعها فى أوعية خاصة وتفريغها طبقاً للشروط والمواصفات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وفى حالة عدم حيازة الأوعية المشار إليها يقوم المجلس المحلى بإعداد هذه الأوعية وتحصيل ثمنها من المخالف بالطريق الإدارى.

وفى حالة وجود فتحات خاصة بالمبنى لاستقبال المتخلفات متصلة بمواسير لتجميعها فى حجرة أو حجرات معدة لذلك، يجب أن تتوافر فى هذه الفتحات والمواسير وحجرات التجميع الاشتراطات التى يحددها المجلس المحلى.

وعلى حائزى الأراضى الفضاء، سواء كانت مسورة أو غير مسورة، إزالة ما يوجد عليها من أكوام الأتربة أو القاذورات، والمحافظة على نظافتها.

---

(١) الجريدة الرسمية فى ٣١ أغسطس سنة ١٩٦٧ - العدد ٧٧.

مـادة ٣ - يجب أن تتوافر فى عمليات جمع ونقل القمامة والقاذورات والمتخلفات والتخلص منها وكذلك فى نقل وتشوين المـواد القابلة للتساقط أو التطـاير، الشـروط والمواصـفـات والأوضـاع التى تحـددهـا اللائحـة التنفـيذية لهذا القانون.

مـادة ٤ - يحظر ارتكاب أى عمل من الأعمال الآتية:

(أ) الاستحمام أو غسـل الأدوات المنزليـة أو الملابس أو الخضـروات أو غـيرها فى الفسقيات أو النافورات وكذلك فى مجارى المياه العامة إلا فى الأماكن المخصصة لذلك.

(ب) قضاء الحاجة فى غير الأماكن المخصصة لهذا الغرض بدورات المياه.

(جـ) غسل الحيوانات والعربات والمركبات إلا فى الحظائر والأماكن المعدة لهذا الغرض.

(د) مرور قطيع من الماشية أو الحيوانات فى غير الطرق والشوارع التى يحددها المجلس المحلى، ويعتبر قطيعاً ما زاد عد ه على ثلاثة.

(هـ) وضع الحـيـوانات أو الدواجن فى المبـادين والطرق والشـوارع والممرات والحارات والأزقة سواء كانت عامة أم خاصة وكذلك فى مداخل المبانى أو مناورها أو شرفاتها[١].

مـادة ٥ - يجب على أصحاب العقارات المبنية فى الأماكن التى لا توجد بها شبكة للمجارى أن ينشئوا وسائل صرف صحية لمتخلفات دورات المياه وفقاً للاشتراطات التى تحددها اللائحة التنفيذية وفى الأماكن التى توافق عليها الجهة المختصة ولتلك الجهة فى حالة المخالفة تصحيح أو إنشاء تلك الوسائل على نفقة المالك وفقاً للأوضاع التى تحددها اللائحة التنفيذية.

---

(١) أضيف هذا البند بالقانون ٣١ لسنة ١٩٧٦.

وعلى أصحاب الأماكن التي توجد بها خزانات لدورات المياه أن يقوموا بنزحها فور امتلائها وذلك في الأوقات التي يحددها المجلس المحلي. وللمجلس المحلي من تلقاء نفسه أو بناء على طلب المستأجر أن يقوم بهذا الإجراء على نفقة المالك، وتحصيل المصاريف بالطريق الإداري.

وفي جميع الأحوال يجب أن تتوافر في عملية النزح ونقل المتخلفات وتفريغها وفي القائمين بها الاشتراطات التي يصدر بها قرار من المجلس المحلي.

مادة ٦ - لا تجوز ممارسة حرفة جمع المتخلفات أو نزح الخزانات إلا بعد الحصول على الترخيص اللازم من المجلس المحلي وفقاً للشروط والقواعد التي يصدر بها قرار من المجلس.

مادة ٧ - على كل من مالك لأرض فضاء أو خربة يرى المجلس المحلي أن في وجودها بدون تسوير ضرراً بالصحة أو إخلالا بمظهر المدينة أو القرية أو نظافتها أو روائها، أن يقوم بتسويرها في الميعاد الذي يحدد وفقاً للشروط والأوضاع التي تحددها اللائحة التنفيذية، فإذا تراخى المالك في القيام بالتسوير في الميعاد المحدد رغم إعلانه به جاز للمجلس المحلي أن يقوم بتسويرها على نفقة المالك على أن يجرى تحصيل هذه النفقات بالطريق الإداري.

مادة ٨ - يجوز للمجالس المحلية فرض رسم إجباري يؤديه شاغلو العقارات المبنية بما لا يجاوز ٢ ٪ من القيمة الإيجارية، وتخصص حصيلة هذا الرسم لشئون النظافة العامة.

وينشأ في كل مجلس محلي يفرض فيه هذا الرسم صندوق للنظافة تودع فيه حصيلة هذا الرسم وحصيلة التصالح المنصوص عليه في الفقرة الثالثة من المادة التاسعة وكذلك الاعتمادات التي تدرج في ميزانية المجلس للصرف منها على أعمال النظافة.

مـادة ٩[١] – مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر يعاقب مرتكب أية مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وغرامة لا تقل عن ثلاثين جنيهاً.

وعلى الجهة الإداريـة المختصة تكليف المخالف بإزالة أسـباب المخالفة فى المدة التى تحـددها وإلا قـامت بالإزالـة على نفـقـة المخـالف مع تحـصـيل النفقات بالطـريق الإدارى.

ويجوز التـصـالح فى الجرائم التى تقع بالمخالفـة لأحكام المادتين الأولى والرابعة وتنقضى الدعوى العمومية تجاه المخالفين بدفع مبلغ عشرين جنيهاً وذلك خلال ٤٨ ساعة من وقت تحرير محضر المخالفة.

ويتم التحفظ على المحل الذى يلقى مخلفات أمامه متى كان فى ذلك خطر واضح على الصحة العامة وذلك بوضع الأختام عليه، ويعرض محضر الضبط على القاضى الجزئى لتأييد أمر الضبط خلال ٢٤ ساعة.

مـادة ١٠ – تسرى أحكام هذا القانون فى المدن كما تسرى فى القرى التى يصدر بتحديدها قرار من المحافظ المختص ولا يكون هذا القرار نافذاً إلا بعد مضى ثلاثين يوماً من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية.

مـادة ١١ – يلغى القـانون رقم ١٥١ لسنة ١٩٤٧ بتـسـوير الأراضى الفضاء والمحافظة على نظافتها، والقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٥٣ فى شأن نظافة الميادين والطرق والشوارع وما إليها وتنظيم عـملية جمع ونقل القـمامة، والقوانين المعدلة لهما كما يلغى كل نص مخالف لأحكام هذا القانون.

مـادة ١١ مكرراً[٢] – يكون للموظفين المختصين بالوحدات المحلية الذين

(١) مستبدلة بالقـرار بقـانون رقم ١٧٧ لسـنة ١٩٨١ (الجريـدة الرسـمية –العـدد ٤٤ (مكرر) فى ١٩٨١/١١/٤.

(٢) مضافة بالقانون ٣١ لسنة ١٩٧٦ (الجريدة الرسمية –العدد ١٨ فى ١٩٧٦/٤/٢٩).

يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع وزير الإدارة المحلية، صفة مأموري الضبط القضائي فيما يختص بتنفيذ أحكام هذا القانون.

مـادة ١٢ [١] - ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره وتصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون بقرار من وزير الإسكان والتعمير بعد موافقة وزير الصحة.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برياسة الجمهورية في ٢٣ جمادى الأولى سنة ١٣٨٧ (٢٩ أغسطس سنة ١٩٦٧).

---

(١) معدلة بالقانون ٣١ لسنة ١٩٧٦.

قرار محافظ القاهرة رقم ٦٩ لسنة ١٩٦٨

بشأن فرض رسم يؤديه شاغلو العقارات المبنية بواقع ٢٪

يخصص لشئون النظافة العامة

محافظ القاهرة:

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية والقوانين المعدلة له ولائحته التنفيذية.

وعلى القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة ولائحته التنفيذية.

وعلى قرارى مجلس المحافظة رقمى ٣٢، ٧٣ لسنة ١٩٦٨ فى شأن تطبيق القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ المشار إليه.

قـرر

مادة ١ - يفرض على شاغلى المبانى الواقعة فى حدود اختصاص مجلس محافظة القاهرة رسم بلدى قدره (٢٪) من القيمة الإيجارية الإجمالية لهذه المبانى المتخذة أساساً لربط الضريبة العقارية وذلك ابتداء من أول يوليو سنة ١٩٦٨.

أما بالنسبة للمبانى المستجدة فيستحق الرسم المشار إليه من التاريخ الذى يستحق فيه ربط العقار بضريبة المبانى المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤.

مادة ٢ - يعفى من الرسم المشار إليه فى المادة السابقة شاغلو العقارات الآتية:

(أ) العقارات التى تشغلها الدولة والهيئات والمؤسسات العامة ووحدات الإدارة المحلية وما يتبعها من مرافق عامة. ويخرج من نطاق الإعفاء شركات القطاع العام والوحدات الاقتصادية التابعة لها.

(ب) أماكن العبـــادة.

(جـ) الدور التى تشغلها السفارات والمفوضيات والقنصليات بشرط المعاملة بالمثل.

(د) العقارات المخصصة لمنفعة الأراضى الزراعية المحيطة بها كآلات الرى المعدة لرى تلك الأراضى بدون أجر.

(هـ) المبانى الملحقة بالجبانات بشرط عدم استعمالها للسكن المستمر.

مـادة ٣ - ينشأ صندوق للنظافة تودع فيه حصيلة هذا الرسم وتخصص مع الاعتمادات الأخرى المنصوص عليها فى المادة الثامنة من القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ لشئون النظافة العامة فى نطاق المحافظة.

مـادة ٤ - يجوز لصاحب الشأن التظلم من قرار فرض الرسم المشار إليه فى المادة الأولى خلال شهر ديسمبر من كل عام ليعاد تقديره على أساس القيمة الإيجارية الواردة فى عقود الإيجار متى ثبتت جديتها.

ويفصل فى هذه التظلمات مجلس المراجعة المشكل وفقاً للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ويسرى التقدير الجديد إعتباراً من أول يناير التالى.

مـادة ٥ - يؤدى الرسم شهرياً لمالك العقـار وعلى مالك العقار أو المنتفع به أن يؤدى الرسم مقدماً مع قسطى الضريبة على العقـارات المبنية خلال الخمسة عشر يومـاً الأولى من ينـاير والخمسة عشر يومـاً الأولى من يوليو من كل عام.

مـادة ٦ - يؤدى الرسم إلى مأموريات العوائد ومكاتب التحصيل التابعة لها الكائن فى حدود دائرتها العقار بموجب إيصال ويكون تحصيله عند عدم أدائه فى المواعيد المحددة بطريق الحجز الإدارى.

مـادة ٧ - يرفع الرسم فى حالة خلو المكان من السكن إذا قدم المالك أو المنتفع طلباً بذلك مصحوباً بالمستندات المثبتة للخلو -ويكون رفع الرسم من تاريخ تقديم الطلب وفى حالة عدم السماح بدخول مندوب المحافظة للمعاينة يعتبر المبنى مشغولا ولا يرفع الرسم. ويتم رفع الرسم عن شهور الخلو الكاملة.

مـادة ٨ - ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية، ويعمل به إعتباراً من أول يولية سنة ١٩٦٨.

تحريراً فى ٢٧ ذى الحجة سنة ١٣٨٧ (٢٦ مارس سنة ١٩٦٨).

ثالثاً : التشريعات المرتبطة بقوانين الإيجارات

قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ في شأن تنظيم هدم المباني[١]

باسم الأمة :

رئيس الجمهورية :

بعد الاطلاع على الدستور المؤقت.

وعلى القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ في شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن تنظيم المباني.

وعلى القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ في شأن المنشآت الآيلة للسقوط.

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة.

قــرر القانون الآتي:

مـادة ١ - يحظر داخل حدود المدن هدم المباني غير الآيلة للسقوط، وهي التي لا يسري عليها القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه إلا بعد الحصول على تصريح بالهدم وفقاً لأحكام هذا القانون.

---

(١) الجريدة الرسمية في ١٩٦١/١١/١٨ -العدد ٢٦٥ وقد عدل هذا القانون بموجب الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ (راجع بند ١).

مـادة ٢ - تشكل فى كل محافظة لجنة على الوجه الآتى:

ممثل وزارة الإسكان والمرافق فى مجلس المحافظة.. رئيساً.

عضو عن مجلس المحافظة (المجلس التنفيذى للمحافظة الآن) ينتخبه المجلس لمدة سنة قابلة للتجديد.

أحد المهندسين المختصين بالمحافظة يصدر باختياره قرار من المحافظ (عضوين).

وتزاول هذه اللجان أعمالها طبقاً للأوضاع التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق.

وتختص كل لجنة بالنظر فى طلبات التصريح بهدم المبانى الواقعة داخل حدود المدن فى نطاق المحافظة وتصدر فيها قرارات بالقبول أو التعديل أو الرفض، ولا تكون قراراتها نافذة إلا بعد اعتمادها من المحافظ وفى حالة اعتراضه عليها يعرض المحافظ الأمر على وزير الإسكان والمرافق ويكون قراره فى ذلك نهائياً.

مـادة ٣ - يشترط للموافقة على طلب التصريح بالهدم أن يكون قد مضى على إقامة المبنى أربعون عاماً على الأقل، إلا إذا رأت اللجنة التجاوز عن هذا الشرط لاعتبارات تتعلق بالصالح العام.

مـادة ٤ - يقدم طلب التصريح بالهدم إلى اللجنة المختصة من مالك البناء موقعاً عليه منه ومن مهندس نقابى ويتضمن الطلب بيان موقع المبنى والبيانات الأخرى التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق.

ويؤدى عن الطلب رسم نظر قدره خمسة جنيهات.

مـادة ٥ - يحظر على السلطة القائمة على أعمال التنظيم إعطاء رخصة هدم طبقاً للقانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه إلا بعد صدور التصريح بالهدم طبقاً لهذا القانون.

مـادة ٦ - يكون للمهندسين المختصين كل فى دائرة اختصاصه صفة مأمورى الضبط القضائى فى تنفيذ أحكام هذا القانون والقرارات المنفذة له.

مـادة ٧ - مع عدم الإخلال بالعقـوبات المنصـوص عليهـا فى القـانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه يعاقب مالك العقـار عند مخالفة أ- كام المادة الأولى من هـذا القانون بغرامة تعادل ثلاثـة أمثال قيمة المبنى المهدوم.

ويجوز بالإضافة إلى الغرامة توقيع عقـوبة الحبس مدة لا تزيد عن سنة كما يعاقب المقاول الذى يقوم بالهدم بغرامة تعادل نصف قيمة المبنى.

مـادة ٨ - تباشر اللجان المشكلة حالياً فى المحافظات وفقاً للمادة الأولى من القـانون رقم ٣٤٤ لسـنة ١٩٥٦ المشار إليه الاختـصاصـات المبـينة فى القانون الحالى.

وفى المحافظات التى لم يطبق فيها قانون نظام الإدارة المحلية تشكل اللجنة المختصة بقرار من وزير الإسكان والمرافق وتسرى عليها جميع الأحكام الواردة فى هذا القانون.

مـادة ٩ - تعتبر قائمة طلبات التصريح بالهدم السابق تقديمها وفقاً لأحكام القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ المشار إليه كما تظل سارية تصريح الهدم التى صدرت طبقاً له.

مـادة ١٠ - يلغى القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ المشار إليه.

مـادة ١١ - ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويصدر وزير الإسكان والمرافق القرارات اللازمة لتنفيذه.

صدر برياسة الجمهورية فى أول جمادى الآخر سنة ١٣٨١ (٩ نوفمبر سنة ١٩٦١).

قانون رقم ٦٨ لسنة ١٩٧٠

فى شأن الحراس الخصوصيين(١)

باسم الأمة :

رئيس الجمهورية :

قرر مجلس الأمة القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

مادة ١ - يعتبر حارساً خاصاً فى حكم هذا القانون كل شخص يكلف من مالك العقار أو من ينوب عنه، أو من شاغل العقار أو مستأجره أو مستغله أو مديره بحراسة هذا العقار أو مشتملاته والمحافظة عليه.

ولا يجوز مزاولة مهنة حارس خاص إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك يصدر من مدير الأمن أو من ينوب عنه فى المحافظة التى يقيم طالب الترخيص فى دائرتها.

ولا يجوز استخدام حارس خاص إلا إذا كان حاصلا على الترخيص المشار إليه.

مادة ٢ - يشترط للحصول على الترخيص ما يأتى:

١ - ألا تقل سن طالب الترخيص عن ثمانى عشرة سنة ميلادية.

٢ - ألا يكون قد سبق الحكم عليه فى جناية أو فى جنحة مخلة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد مضت خمس سنوات على تنفيذ العقوبة إلا إذا رد

---

(١) الجريدة الرسمية -العدد ٣٥ فى ١٩٧٠/٨/٢٧ وقد صدر قرار وزير الداخلية رقم ١٧٣٦ لسنة ١٩٧٠ بتنفيذ أحكام هذا القانون.

إليه اعتباره قبل ذلك أو تكن العقوبة سقطت بمضي المدة أو تكن مدة وقف تنفيذ الحكم قد انقضت.

٣ - ألا يكون قد سبق اتهامه أكثر من مرة في جريمة من الجرائم المشار إليها في الفقرة السابقة ما لم يكن قد مضى على آخر اتهام ثلاث سنوات.

٤ - أن يقدم شهادة بعضويته في النقابة المقيد بها إذا عمل حارساً خاصاً بأحد العقارات السكنية المعدة للاستغلال[١].

ويجوز لوزير الداخلية ولمدة سنة من تاريخ العمل بهذا القانون أن يستثنى من أحكام هذه المادة كلها أو بعضها الحراس الخصوصيين القائمين بالعمل وقت صدوره.

مادة ٣ - يكون الترخيص لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد وعلى المرخص له اتخاذ إجراءات التجديد قبل انقضاء مدة الترخيص بثلاثين يوماً على الأقل.

ويحدد وزير الداخلية بقرار منه إجراءات الترخيص والتجديد والسجلات والنماذج اللازمة لذلك.

كما يحدد مقدار رسم الترخيص وتجديده واستخراج بدل فاقد منه بما لا يجاوز جنيهاً واحداً.

مادة ٤ - يحدد وزير الداخلية بقرار منه الواجبات الخاصة بأمن العقارات التي يلتزم الحارس بأدائها وفقاً لأحكام هذا القانون، دون المساس بالحريات الشخصية.

مادة ٥ - على كل من يستخدم حارساً خاصاً أن يخطر قسم أو مركز الشرطة الذي يقع في دائرته العقار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ

---

(١) هذه الفقرة مضافة بالقانون ٣٣ لسنة ١٩٧٦ الجريدة الرسمية - العدد ١٩ تابع ١٩٧٦/٥/٦.

استخدامه باسم الحارس الخاص وتاريخ استخدامه ورقم وتاريخ الترخيص وجهة إصداره. وعليه عند انتهاء خدمة الحارس الإخطار عن ذلك خلال خمسة عشر يوماً.

مادة ٦ - على كل من يزاول مهنة حارس خاص في تاريخ العمل بهذا القانون أن يحصل على ترخيص طبقاً لأحكامه خلال ثلاثة أشهر من هذا التاريخ.

وعلى كل من يستخدم الحارس الخاص في هذه الحالة أن يخطر قسم أو مركز الشرطة الذى يقع فى دائرته العقار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ حصول الحارس على الترخيص.

مادة ٧ - يعاقب بغرامة لا تجاوز ثلاثين جنيهاً من يخالف أحكام الفقرة الثالثة من المادة الأولى والمادة الخامسة والفقرة الثانية من المادة السادسة من هذا القانون.

ويعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز ثلاثين جنيهاً أو بإحدى هاتين العقوبتين، على كل مخالفة أخرى لأحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة طبقاً للمادة الرابعة من هذا القانون.

مادة ٨ - مع عدم الإخلال بالعقوبات المبينة فى المادة السابقة يجوز لمدير الأمن أو لمن ينوب عنه أن يسحب الترخيص لمدة لا تجاوز ثلاثة أشهر إذا خالف الحارس أياً من الواجبات المفروضة عليه طبقاً للمادة الرابعة من هذا القانون.

وعند تكرار المخالفة يجوز سحب الترخيص مدة لا تجاوز سنة.

ويلغى الترخيص إذا حكم على المرخص له فى جناية أو جنحة مخلة بالشرف أو الأمانة.

مادة ٩ - يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

مـاد ١٠ - يصدر وزير الداخلية اللائحة التنفيذية لهذا القانون[١].

(١) مستبدلة بالقانون ٣٣ لسنة ١٩٧٦.

قرار وزير الداخلية
رقم ١٧٣٦ لسنة ١٩٧٠
بتنفيذ القانون رقم ٦٨ لسنة ١٩٧٠
فى شأن الحراس الخصوصيين[١]

وزير الداخلية :

بعد الاطلاع على القانون رقم ٦٨ لسنة ١٩٧٠ فى شأن الحراس الخصوصيين.

وعلى القانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٦٧ فى شأن التفويض فى الاختصاصات.

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

قرر

مادة ١ - يجب على الحارس الخاص راعاة اليقظة التامة فى حراسته للعقار المكلف بحراسته وحراسة مشتملاته، وأن يتخذ كل ما يستطيع من احتياطات لمنع الاعتداء عليه أو على ساكنيه أو شاغليه.

وعليه بصفة خاصة مراعاة ما يأتى :

١ - ملاحظة غلق الأبواب والمنافذ المؤدية إلى داخل العقار أو ملحقاته أثناء الليل إذا كان استمرار فتحها من شأنه أن يؤدى إلى تهديد أمن العقار.

٢ - عدم السماح للمجرمين أو المشتبه فيهم الذين نبهته الشرطة إلى صفتهم بدخول العقار أو ملحقاته بغير مقتض، وكذلك عدم التستر على وجود هؤلاء فى العقار.

(١) الوقائع المصرية -العدد ٢٣٢ لسنة ١٩٧٠.

٣ – مراقبة ذوى الحرف من غير شاغلي العقار الذين يترددون عليه للتأكد من أن دخولهم العقار أو ملحقاته إنما هو لممارسة حرفهم.

٤ – تنبيه سكان العقار أو شاغليه إلى ما قد يعرض المكان الذى يشغلونه أو مشتملاته للخطر.

٥ – التأكد من سلامة الأبواب والمنافذ المؤدية إلى المكان المسكون أو المشغول عند غياب ساكنه أو شاغله عنه والمبادرة بإخطار الشرطة عند الاشتباه فى وقوع أى جريمة إضراراً به.

٦ – تنبيه صاحب العقار أو المسئول عن إدارته إلى كل ما من شأنه تعريض العقار لخطر الحريق أو الغرق أو التلف أو السرقة.

٧ – إرشاد الشرطة عن كل من يرتكب جريمة إضراراً بالعقار أو أحد ساكنيه أو شاغليه أو مشتملاته، وعدم تمكينه من الإفلات من يدها.

مادة ٢ – يقدم طلب الحصول على رخصة حارس خاص أو تجديدها أو استخراج بدل فاقد منها إلى مأمور المركز أو القسم الذى يقيم بدائرته الطالب.

ويحرر الطلب على ورقة دمغة فئة مائة مليم، ويرفق به المستندات الآتية:

(أ) ثلاث صور شمسية أمامية حديثة لوجه الطالب (مقاس ٤×٦)سم.

(ب) صحيفة الحالة الجنائية.

مادة ٣ – يفرض رسم مقداره (٢٥٠ مليماً) على الترخيص بمزاولة مهنة حارس خاص، ١٠٠ مليم على تجديد الترخيص، ٢٥٠ مليماً على استخراج ترخيص بدل فاقد.

ويسدد رسم الترخيص فى حالة الموافقة على الطلب، أما رسم التجديد أو

استخراج بدل فاقد فيسدد عند تقديم الطلب، وفى كلتا الحالتين ترفق قسيمة السداد بالأوراق، ويصرف للطالب رخصة على النموذج رقم (١) المرافق.

مادة ٤ - يجوز التظلم لمدير الأمن من رفض الترخيص أو وقفه أو سحبه أو إلغائه أو رفض تجديده خلال ١٥ يوماً من تاريخ إخطار الطالب بالقرار ولمدير الأمن إلغاء القرار المتظلم منه فى خلال ١٥ يوماً من تاريخ تقديم التظلم، ويكون قراره نهائياً فى هذا الشأن.

مادة ٥ - ينشأ بكل مركز وقسم شرطة السجلات الآتية:

(أ) سجل لقيد طلبات الترخيص تكون بياناته طبقاً للنموذج رقم(٢) المرافق.

(ب) سجل لقيد التراخيص الصادرة بأرقام مسلسلة طبقاً للنموذج رقم(٣) المرافق، ويكون رقم الرخصة هو رقم قيدها بهذا السجل.

(جـ) سجل لقيد إخطارات الملاك عن استخدام حراساً خصوصيين طبقاً للنموذج رقم(٤) المرافق، وتقدم هذه الإخطارات باليد أو بخطابات موصى عليها وتقيد بأرقام مسلسلة، ويدون رقم القيد على الإخطار.

مادة ٦ - ينشأ بكل مركز وقسم شرطة الملفات والبطاقات الآتية:

(أ) ملف لكل ترخيص، يدون عليه رقم الرخصة واسم المرخص له ويودع به أورنيك المعلومات المتعلقة بالمرخص له نموذج رقم(٥) المرافق وكذلك جميع الأوراق المتعلقة بالترخيص، وتحفظ الملفات بحسب تسلسل أرقامها.

(ب) تحرر بطاقة لكل ترخيص وفقاً للنموذج رقم(٦) المرافق، وترتب هذه البطاقات ترتيباً أبجدياً بحسب أسماء المرخص لهم.

(جـ) تحرر بطاقة على النمـوذج رقم(٧) المرافق لكل من يرفض الترخيص له أو تلغى رخصته وتحفظ هذه البطاقة بوحدة الرخص بالمديرية وفقاً للترتيب الأبجدى.

مـادة ٧ - يفوض مدير الأمن العام فى ممارسة الاختصاص المنصوص عليه فى الفقرة الأخيرة من المادة ٢ من القانون رقم ٦٨ لسنة ١٩٧٠ المشار إليه.

مـادة ٨ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.

تحريراً فى ٢٢ رجب سنة ١٣٩٠ (٢٣ سبتمبر سنة ١٩٧٠).

قانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤

فى شأن المصاعد الكهربائية[١]

باسم الشعب:

رئيس الجمهورية:

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

مـادة ١ - يقصد بالمصعد فى تطبيق أحكام هذا القانون الأداة المعدة لنقل الأشخاص أو البضائع بين مستويين أو أكثر فى اتجاه رأسى بواسطة صاعدة تعمل بأجهزة كهربائية.

ولايعتبر من المصاعد الأوناش والمصاعد المؤقتة التى تركب بالمبانى الجارى إنشاؤها لنقل مواد البناء ما دامت لا تستعمل لنقل الأشخاص.

مـادة ٢ - لا تسرى أحكام هذا القانون على المصاعد بمنشآت القوات المسلحة وغيرها من المنشآت ذات الطبيعة الخاصة ويصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير.

مـادة ٣ - لا يجوز تركيب المصعد إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة بالمجلس المحلى ووفقاً للمواصفات والاشتراطات الفنية التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير.

ويقدم طلب الترخيص بالتركيب من مالك المبنى أو من يمثله قانوناً إلى الجهة المختصة بالمجلس المحلى ويعطى الطالب إيصالا بالاستلام وتلتزم هذه الجهة بأن تبت فى الطلب وتخطر الطالب بقرارها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه وإذا صدر القرار بالرفض وجب أن يكون مسبباً.

(١) الجريدة الرسمية فى ٢٥ يولية سنة ١٩٧٤ -العدد ٣٠ (تابع).

فإذا لم تقم الجهة المذكورة بإخطار الطالب بقرارها خلال المدة المشار إليها جاز له أن يقوم بتركيب المصعد بعد انقضاء عشرة أيام على إنذاره الجهة المشار إليها بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون الرد بذات الطريقة على طلبه.

مادة ٤ - لا يجوز تشغيل مصعد إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة بالمجلس المحلي وبعد التأمين بقيمة غير محدودة عن حوادث المصعد بما يغطي المسئولية المدنية عن الأضرار التي تقع للغير عن مدة الترخيص.

ويقدم طلب الترخيص بتشغيل المصعد من المالك أو من يمثله قانوناً إلى الجهة المذكورة ويعطى الطالب إيصال بالاستلام.

ويجب أن يصدر القرار بقبول الطلب أو بتعديله أو برفضه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه، وإذا صدر القرار بالرفض وجب أن يكون مسبباً وأن يعتمد من رئيس مجلس المدينة أو رئيس الحي المختص ويعتبر انقضاء هذه المدة دون رد بمثابة قرار برفض الطلب.

مادة٥ - يسرى ترخيص التشغيل لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد لمدة مماثلة وتقوم الجهة المختصة بالمجلس المحلي بالتفتيش الدوري للتحقق من استمرار صلاحية المصعد للتشغيل.

مادة ٦ - لا يجوز إجراء أي تعديل في المصعد إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة وبعد مراعاة الشروط الفنية التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير.

ويقصد بالتعديل أي تغيير يخالف الأوضاع والشروط والمواصفات الواردة في الترخيص بتشغيل المصعد.

ويسرى على طلب الترخيص بالتعديل والبت فيه الأحكام المبينة في المادة(٤) في شأن الترخيص بالتشغيل.

وإذا أجرى أى تعديل فى المصعد أثناء سريان الترخيص بالمخالفة للأوضاع والمواصفات التى صدر على أساسها أو تبين للجهة المختصة بالمجلس المحلى عدم صلاحية المصعد، كان لها أن تكلف مالك المبنى أو من يمثله قانوناً بإجراء ما يلزم ليكون المصعد متفقاً مع الترخيص وصالحاً للتشغيل.

مادة ٧ - للجهة المختصة أن تحدد للمالك أو من يمثله أجلا ينفذ خلاله الأعمال المطلوبة فإذا انقضى هذا الأجل دون أن يقوم بها، كان لهذه الجهة عند الضرورة أن تكلف إحدى المنشآت المرخص لها فى أعمال المصاعد طبقاً لأحكام هذا القانون بإجرائها على حساب المالك، وتحصل تكاليف هذه الأعمال بطريق الحجز الإدارى.

ومع عدم الإخلال بمسئولية المالك قبل المستأجرين يكون للجهة المختصة -عند الضرورة- إيقاف تشغيل المصعد لحين إتمام الأعمال المطلوبة.

مادة ٨ - لصاحب الشأن أن يتظلم من القرارات التى تصدرها الجهة المختصة بالمجلس المحلى طبقاً لأحكام المواد السابقة.

ويقدم التظلم إلى المحافظ المختص خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار بهذه القرارات أو من تاريخ اعتبار الطلب مرفوضاً ويجب أن يبت فى التظلم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه، ويكون قراره فى ذلك نهائياً.

مادة ٩ - على المالك أن يتعاقد مع إحدى المنشآت المرخص لها بأعمال المصاعد طبقاً لأحكام هذا القانون للقيام بأعمال الإصلاح والصيانة الدورية.

وعليه أن يحدد عاملاً واحداً على الأقل توافق عليه وتتولى تدريبه المنشأة المتعاقد معها على الإصلاح والصيانة ليقوم بمراقبة تشغيل المصعد أو مجموعة من المصاعد تفتح على ردهة واحدة.

مادة ١٠ - يجب على المالك أو العامل الذى يعهد إليه بمراقبة تشغيل المصعد أن يبلغ المنشأة المتعاقد معها على الإصلاح والصيانة عن كل عطل يحدث بالمصعد فور وقوعه.

ويجب أن يثبت هذا البلاغ وساعة وتاريخ وروده فى سجل يعد لذلك بالمنشأة المتعاقد معها.

مـادة ١١ - لا يجـوز لأيـة منشـأة مزاولـة أعمـال تركيب أو تعـديل أو إصلاح أو صيانة المصاعد إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية التى يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير.

ويسرى الترخيص لمدة خمس سنوات قابلة للتجديد لمدد أخرى مماثلة.

مـادة ١٢ - يجب على المنشأة المتعاقد معها أن تقوم بأعمال الإصلاح والصيانة الدوريين بطريقة تضمن استمرار تشغيل المصعد بحالة منتظمة.

وعلى المنشأة أن ترسل مندوبها خلال فترة أقصاها ٢٤ ساعة من وقت إبلاغها بالعطل ليقوم بمعاينة المصعد وإتمام إصلاح العطل إذا لم يجاوز نطاق العقد المبرم معها.

وإذا ثبت أن الإصلاحات اللازمة تجاوز نطاق العقد، فعلى المنشأة أن تقدم للمالك مقايسة بهذه الإصلاحات خلال ٤٨ ساعة، وعلى المالك أن يبادر إلى التعاقد معها أو مع غيرها من المنشآت المرخص لها فى أعمال المصاعد، على تنفيذ هذه الإصلاحات فور استلامه المقايسة، فإذا تراخى أو امتنع عن ذلك، طبقت أحكام المادة(٧) من هذا القانون.

مـادة ١٣[١] - لمالك العقار أن يطلب إلى محكمة الأمور المستعجلة المختصة أن توزع بينه وبين المستأجرين ما تحمله من نفقات إصلاح المصعد غير الدورية التى لا تتناسب مع ما يغله العقار، ويكون للمحكمة أن توزع تلك النفقات بالنسبة التى تقدرها.

ويجوز بناء على طلب المستأجر وبمراعاة الاعتبارات التى تقدرها المحكمة أن تأمر بأداء نصيبه فى النفقات المشار إليها مقسطة لمدة مناسبة.

(١) ألغيت بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

مـادة ١٤ - إذا فسخ العقد المبرم بين المالك والمنشأة المرخص لها بأعمال المصاعد أو انقضى لأى سبب، وجب على المنشأة أن تقوم بإخطار المجلس المحلى المختص بذلك، فإذا كان السبب ليس راجعاً إليها وجب على المالك أن يتعاقد فوراً مع منشأة أخرى، أما إذا كان ذلك بسبب راجع إليها وجب عليها أن تستمر فى تنفيذ العقد على أن يقوم المالك بالتعاقد مع منشأة أخرى فى موعد لا يجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بالفسخ أو الانقضاء.

مـادة ١٥ - تفرض رسوم على التراخيص المنصوص عليها فى هذا القانون على النحو الآتى:

١ - ١٢٥ مليماً رسم نظر عن كل طلب تركيب مصعد أو تشغيل مصعد قائم.

٢ - عشرة جنيهات للترخيص بتشغيل مصعد جديد وجنيهان لتشغيل مصعد قائم.

٣ - جنيه واحد لتجديد ترخيص تشغيل مصعد.

٤ - خمسون جنيهاً للترخيص بمزاولة أعمال المصاعد.

٥ - خمسة وعشرون جنيهاً لتجديد ترخيص مزاولة أعمال المصاعد.

مـادة ١٦ - تصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون بقرار من وزير الإسكان والتعمير وتتضمن على الأخص الأحكام الآتية:

١ - شروط ومواصفات تركيب المصاعد وتعديلها وتشغيلها.

٢ - الإجراءات أو البيانات اللازمة للموافقة على التركيب والترخيص فى التشغيل والتعديل.

٣ - الشروط اللازم توافرها فى المنشأة للترخيص لها فى مزاولة أعمال المصاعد وتحديد شروط وأساليب تدريب العاملين فيها والنشر عن أسعارها.

٤ - إجراءات وشروط منح الترخيص للمنشأة وتجديده وإلغائه.

٥ - الواجبات التى يلتزم بها المالك والمنشأة لتنفيذ أحكام القانون.

٦ - واجبات العامل المعهود إليه مراقبة تشغيل المصعد أو المصاعد.

٧ - الأعمال التى تدخل فى نطاق الإصلاح والصيانة الدوريين.

مـادة ١٧ - على ملاك المبانى التى بها مصاعد استيفاء الاشتراطات اللازمة وتقديم طلب الترخيص بتشغيل هذه المصاعد وفقاً لهذا القانون، وذلك خلال سنة من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية.

وعلى المنشأة التى تزاول أعمال هذه المصاعد وقت العمل بهذا القانون القيام باستيفاء الاشترطات التى يتطلبها الترخيص فى هذه الأعمال وتقديم طلبات الترخيص خلال ستة أشهر من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية.

مـادة ١٨ - يعاقب كل من يقوم بتركيب مصعد أو تشغيله أو إجراء تعديل فيه بالمخالفة لأحكام المواد ٣، ٤، ٦ من هذا القانون بغرامة لا تقل عن خمسين جنيهاً ولا تجاوز مائتى جنيه.

ويعاقب على كل مخالفة لأحكام المادتين ١٠ فقـرة أولى و١٢ بغرامة لا تقل عن عشرة جنيهات ولا تجاوز خمسين جنيهاً.

ويعاقب بغرامة لا تجاوز عشرة جنيهات على كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الأخرى المنفذة لأحكامه.

ويكون صاحب المنشأة المرخص لها فى مزاولة أعمال المصاعد أو المعهود إليه بإدارتها مسئولا عما يقع منها أو من أحد العاملين فيها من مخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة لأحكامه، ويعاقب بالغرامة المقررة عن هذه المخالفة.

كما تكون المنشأة مسئولة بالتضامن عن تنفيذ الغرامة التى يحكم بها على صاحب المنشأة أو المعهود إليه بإدارتها أو أحد العاملين فيها.

مادة ١٩ - ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويلغى كل نص يخالف أحكامه.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برياسة الجمهورية فى ٥ رجب سنة ١٣٩٤ (٢٥ يولية سنة ١٩٧٤).

قانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١

فى شأن الأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام قانون تقسيم الأراضى المعدة للبناء[1]

باسم الشعب :

رئيس الجمهورية :

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

لا يجوز خلال خمس سنوات من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون:

(أ) إصدار قرارات أو أحكام بإزالة أو بهدم أو بتصحيح الأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضى المعدة للبناء.

(ب) الحكم بالغرامة عن مخالفة أحكام القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء، والباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بتوجيه وتنظيم أعمال البناء.

(جـ) الحكم بالغرامة عن عدم الحصول على ترخيص البناء بالمخالفة لأحكام القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ بتنظيم أعمال البناء والقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه وذلك عن الأبنية والأعمال التى أقيمت بالمخالفة لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ المشار إليه، فى الفترة من ٦ يوليو ١٩٦٦ حتى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون.

---

(١) الجريدة الرسمية -العدد ٣١ تابع (ج) فى ٣٠ يوليو ١٩٨١.

كما يوقف خلال الخمس السنوات المذكورة تنفيذ ما صدر من قرارات أو أحكام نهائية عن تلك الأبنية والأعمال، وذلك فيما قضت به من غرامات وإزالة أو هدم أو تصحيح.

وفي جميع الأحوال لا يسرى حكم هذه المادة على:

١ - ما نفذ فعلا قبل العمل بأحكام هـذا القانون من قرارات أو أحكام في هـذا الشأن.

٢ - المخالفات التي ارتكبها المقسم لأي من القوانين المشار إليها.

٣ - القرارات أو الأحكام التي صدرت أو تصدر عن المخالفات التي يكون مرجعها عدم الالتزام باشتراطات البناء وفقاً لأحكام تنظيم المباني سواء ارتكبها المقسم أو المشترون وإن تعاقبوا.

٤ - المباني والمنشـآت المقامة على أرض مملوكة للدولة أو الإدارة المحليـة أو الأشخاص الاعتبارية العامة أو شركات القطاع العام.

(المادة الثانيـة)

تتولى كل محافظة بالاتفاق مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني إعادة تخطيط المناطق المقام عليها المباني المشار إليها في المادة الأولى لرفع مستواها.

وبانقضاء المهلة المنصوص عليها في المادة الأولى لا يجوز إزالة أية مبان تتعارض مع التخطيط الجديد إلا بعد إعداد مساكن جديدة لقاطنيها، وتتبع إجراءات نزع الملكية بالنسبة للمباني التي يقتضي التخطيط الجديد إزالتها.

(المادة الثالثة)

يلحق بالمنافع العامة دون مقابل الشوارع والطرق والميادين والمتنزهات التي تحددت على الطبيعة في التقاسيم أو أجزاء التقاسيم التي تمت بالمخالفة لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضي المعدة للبناء في الفترة المبينة بالمادة الأولى.

(المادة الرابعة)

للسلطة القائمة على أعمال التنظيم أن تزود مناطق التقسيم المشار إليها فى المواد السابقة أو أجزاء منها بالمرافق العامة المنصوص عليها فى المادة (١٢) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضى المعدة للبناء، وأن تحصل تكاليف تنفيذها من الملاك بالطريق الإدارى. ويحسب نصيب كل قطعة من قطع التقسيم فى هذه التكاليف على أساس توزيعها على القطع بنسبة مسطحاتها ويصدر بذلك قرار من الوزير المختص بالإسكان.

(المادة الخامسة)

على الوزير المختص بالإسكان ووزراء العدل والداخلية والمحافظين كل فيما يخصه، تنفيذ هذا القانون، وللوزير المختص بالإسكان إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه.

(المادة السادسة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر هذا القانون برياسة الجمهورية فى ٢٥ رمضان سنة ١٤٠١ (٢٦ يونية سنة ١٩٨١)

حسنى مبارك

قانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

(المعدل بالقوانين رقم ٢ لسنة ١٩٨٢، ٣٠ لسنة ١٩٨٣، ٥٤ لسنة ١٩٨٤، ٩٩ لسنة ١٩٨٦، ٢٥ لسنة ١٩٩٢، ١٠١ لسنة ١٩٩٦)

في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء[١]

باسم الشعب :

رئيس الجمهورية :

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:

الباب الأول

في توجيه استثمارات أعمال البناء[٢]

مادة ١ - فيما عدا المباني التي تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام، يحظر في أي جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها، إقامة أي مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه، إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التي تقدم إليها، قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك في حدود الاستثمارات المخصصة للبناء في القطاع الخاص.

وتصدر اللجنة المشار إليها قراراتها وفقاً لمواصفات ومعايير مستويات الإسكان المختلفة وأسس التكاليف التقديرية لكل مستوى منها والتي يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير.

---

(١) الجريدة الرسمية - العدد ٣٧ (تابع) في ٩ سبتمبر ١٩٧٦.

(٢) أصبحت أحكام هذا الباب قاصرة على المباني من المستوى الفاخر بمقتضى القانون ١٩٨١/١٣٦.

ويسرى الحظر المنصوص عليه فى هذه المادة على أعمال البناء أو التعديل أو الترميم المتعددة فى المبنى الواحد، متى زادت القيمة الكلية لهذه الأعمال على خمسة آلاف جنيه فى السنة.

مادة ٢ - تعتبر موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة شرطاً لمنح تراخيص البناء طبقاً لأحكام هذا القانون.

ولا يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية إلى خمسة آلاف جنيه فى المبنى الواحد فى السنة إلا بعد موافقة اللجنة المذكورة.

مادة ٣ - تكون موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة (١) نافذة لمدة سنة من تاريخ صدورها، فإذا انقضت هذه المدة دون الشروع فى التنفيذ وجب عرض الأمر على اللجنة للنظر فى تجديد الموافقة لمدة مماثلة.

ويلتزم طالبو البناء عند تنفيذ الأعمال بالتكاليف الإجمالية والمستويات والمواصفات التى صدرت بها موافقة اللجنة، مع التجاوز بما لا يزيد على عشرة فى المائة من هذه التكاليف.

وإذا دعت أثناء التنفيذ ظروف تقتضى تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف لأكثر من عشرة فى المائة وجب عرض طلب الموافقة على تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف على اللجنة الحصول على موافقتها.

ويجب على اللجنة أن ترد على ذلك الطلب خلال ستين يوماً من تاريخ تقديمه بالقبول أو الرفض مع بيان أسباب قرارها إن كان بالرفض.

الباب الثانى

فى تنظيم المبانى

مادة ٤[1] - لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو إجراء أى تشطيبات خارجية إلا بعد الحصول على

(١) عدلت بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣، ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية.

ولا يجوز الترخيص بالمبانى أو الأعمال المشار إليها بالفقرة الأولى إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية.

وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق عاماً كان أو خاصاً، وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه.

كما تحدد اللائحة التنفيذية الاختصاصات المخولة للسلطات المحلية فى وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالواجهات الخارجية.

مادة ٥ -[(١)] يقدم طلب الحصول على الترخيص من المالك أو من يمثله قانونا إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم مرفقا به المستندات والإقرارات والنماذج التى تحددها اللائحة التنفيذية.

ويجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات فيها موقعاً عليها من مهندس نقابى متخصص وفقاً للقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذية.

ويكون المهندس المصمم مسئولا مسئولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم، وعليه الالتزام فى إعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الإعداد والقرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء فيما لم يرد فيه نص خاص فى اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

---

(١) عدلت بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

مـادة ٦ -[1] تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لا تزيد على ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب وإذا ثبت للجهة المذكورة أن الأعمال المطلوب الترخيص بها بعد مراجعتها مطابقة لأحكام القانون ولائحته التنفيذية قامت بإصدار الترخيص، ويحدد في الترخيص خط التنظيم وحد الطريق وخط البناء الذى يجب على المرخص له اتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء وأى بيانات يتطلبها أى قانون آخر.

أما إذا رأت تلك الجهة وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو إدخال تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات طبقا لما يحدده القانون ولائحته التنفيذية أعلنت المالك أو من يمثله قانونا بذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديم الطلب

ويتم البت فى طلب الترخيص فى مدة لاتجاوز أربعة أسابيع من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة.

ويصدر المحافظ المختص بناء على موافقة الوحدة المحلية للمحافظة قرارا يحدد فيه الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص على ألا تجاوز مائة جنيه، كما يحدد الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده بما لا يجاوز أربعمائة جنيه.

ويؤدى طالب الترخيص رسما مقداره ١ ٪ من قيمة الأعمال المرخص بها لمواجهة نفقات الإزالة وتصحيح الأعمال المخالفة وغير ذلك من النفقات والمتطلبات وتحدد اللائحة التنفيذية كيفية الصرف منه.

وفى جميع الأحوال لايجوز فرض أى مبالغ على إصدار الترخيص تحت أى مسمى عدا ماورد بالفقرتين السابقتين.

---

(١) مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

مـادة ٦ (مكررا) – ألغيت بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

مـادة ٧[١] – يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص، انقضاء المدة المحددة للبت فيه، دون صدور قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم برفضه أو طلب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات اللازمة أو إدخال تعديلات أو تصحيحات على الرسومات وذلك بعد قيام المالك أو من يمثله قانونا بإعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه البدء فى التنفيذ مع التزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

ولا يجوز الموافقة صراحة أو ضـمناً على طلبـات الترخيص فى التعليـة ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة إلا إذا كان الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها على النحو الذى يؤيده تقرير فنى من مهندس استشارى إنشائى مع الالتزام فى هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول.

ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص إذا كانت الأعمـال المطلوب الترخيص بها تقع فى المدن أو المناطق أو الشوارع التى يصدر قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى المختص وكل من وزير الإسكان ووزير الإدارة المحليـة بوقف الترخـيص فيـها لاعتبارات تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو بيئية أو تحقيقا لغرض قومى أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط على ألا تجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية.

ولمجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزيرين مد الوقف لمدد أخرى لاعتبارات يقدرها وذلك بحد أقصى أربع سنوات.

---

(١) معدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

مـادة ٧ (مكررا) - ألغيت بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

مـادة ٨ [(١)] - لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ للأعمال التي تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر، أو التعليات أياً كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين.

ويستثنى من الحكم المتقدم التعلية التي لا تجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفاً من الجنيهات لمرة واحدة ولطابق واحد وفي حدود الارتفاع المقرر قانوناً.

وتغطي وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التي تلحق الغير بسبب ما يحدث في المباني والمنشآت من تهدم كلي أو جزئي وذلك بالنسبة لما يلي:

١ - مسئولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم.

٢ - مسئولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها في المادة ٦٥١ من القانون المدني.

ودون الإخلال أو التعديل في قواعد المسئولية الجنائية، يتولى المؤمن مراجعة مسئوليته المدنية وفقاً لأحكام القانون.

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التي تصيب الغير مبلغ مليوني جنيه عن الحادث الواحد، على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ مائة ألف جنيه.

ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع وزير الإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه، وقيوده وأوضاعه والأحوال التي يكون فيها للمؤمن حق

---

(١) عدلت بالقوانين رقم ٢ لسنة ١٩٨٢، ٣٠ لسنة ١٩٨٣، ٢٥ لسنة ١٩٩٢، ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

الرجوع على المسئول عن الأضرار، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به، على ألا يجاوز القسط ٠,٥ ٪ (نصف فى المائة) من قيمة الأعمال المرخص بها، ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتى يصدر بها قرار من وزير الإسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد.

وتكون وثيقة التأمين طبقاً للنموذج الذى يعتمده وزير الاقتصاد.

مادة ٩ - [١]إذا مضت ثلاث سنوات على منح الترخيص، دون أن يشرع المالك أو من يمثله فى تنفيذ الأعمال المرخص فيها، وجب عليه تجديد الترخيص ويكون التجديد لمدة سنة واحدة تبدأ من انقضاء الثلاث سنوات، ويتبع فى تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التى تبينها اللائحة التنفيذية.

وفى تطبيق حكم هذه المادة لا يعتبر شروعاً فى التنفيذ إتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات.

مادة ١٠ - يكون طالب الترخيص مسئولا عما يقدمه من بيانات متعلقة بملكية الأرض المبينة فى طلب الترخيص.

وفى جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بهذه الأرض.

مادة ١١ - يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها، وأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة.

ولا يجوز إدخال أى تعديل أو تغيير جوهرى فى الرسومات المعتمدة،

---

(١) معدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم. أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ فيكتفى فى شأنها بإثبات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها، وذلك كله وفقاً للأحكام والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية.

ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها.

مـادة ١١ (مكرراً)(١) - يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى وذلك وفقاً للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية.

ولا تسرى الفقرة السابقة على المبانى الواقعة فى المناطق أو الشوارع التى يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة كما يلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله وكذلك توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق وذلك كله وفقاً للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية.

مـادة ١١ (مكرراً ١)(٢) - فى حالة امتناع المالك أو من يمثله قانونا أو تراخيه عن إنشاء أو إعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لإيواء السيارات أوعدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض المرخص به أو امتناعه أو تراخيه عن تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق، وذلك بالمخالفة للترخيص

---

(١) مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢.

(٢) مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ ومستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

الصادر بإقامة البناء تتولى الجهة الإدارية توجيه إنذار للمـالك أو من يمثله قانونا بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه - حسب الأحوال - خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر.

فإذا انقضت المدة دون تنفيذ يصدر المحافظ المختص قرارا بتنفيذ ما امتنع عنه المـالك أو تراخى فيه وفقا لمـا تحدده اللائحة التنفيذية من إجراءات، ويتحمل المـالك النفقات بالإضافة إلى ١٠٪ مصروفات إدارية تحصل بطريق الحجز الإدارى، وتكون قرارات المحافظ مسببة ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإدارى.

وفى جميع الأحوال يحق لشاغلى المبنى القيام بالأعمال السابقة والتى امتنع أو تراخى المـالك عن تنفيذها وذلك على نفقته خصما من مستحقاته لديهم.

ويعتبر المـالك متراخيا فى حكم هذه المـادة متى تم استعمال المبنى بعضه أو كله فيما أنشئ من أجله.

مـادة ١٢- [(١)] يجب على المـالك أو من يمثله قانونا أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها.

ومع مراعاة أحكام قانون نقابة المهندسين يلتزم المـالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها إذا زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه، ويكون المهندس مسئولا مسئولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال وتحدد اللائحة التنفيذية الحالات التى يلزم فيها الاستعانة بأكثر من مهندس نقابى من ذوى التخصصات المختلفة تبعا لنوعية الأعمال المرخص بها.

---

(١) مستبدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

وفى حالة تخلى المهندس المشرف على التنفيذ عن التزامه فعليه أن يخطر المالك أو من يمثله قانونا والجهة الإدارية المختصة بذلك كتابة قبل توقفه عن الإشراف بأسبوعين على الأقل ويوضح فى الإخطار أسباب التخلى وفى هذه الحالة يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى آخر فى ذات التخصص بالإشراف على التنفيذ وإخطارالجهة الإدارية بذلك.

وفى حالة انقضاء مدة الأسبوعين المشار إليها فى الفقرة السابقة دون أن يعهد المالك بالإشراف إلى مهندس آخر توقف الأعمال ولا تستأنف إلا بتعيين المهندس المشرف.

وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يخطر الجهة الإدارية المختصة كتابة بأى أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها ما لم يتم تصحيحها.

مادة ١٢ (مكرر)[١] - يتعين عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع فى مكان ظاهر من موقع البناء لافتة يبين فيها ما يلى:

- رقم الترخيص وتاريخ صدوره.
- نوع المبنى ومستوى البناء.
- عدد الأدوار المرخص بإقامتها.
- عدد الوحدات المزمع إقامتها وعدد المخصص منها للتأجير والمخصص للتمليك.
- اسم المالك وعنوانه.
- اسم المهندس المشرف على التنفيذ.
- اسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه.
- اسم شركة التأمين التى أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها.

---

(١) مضافة بالقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣.

ويصدر بنموذج هذه اللافتة ومواصفاته قرار من الوزير المختص بالإسكان.

ويكون كل من المالك والمقاول مسئولا عن إقامة هذه اللافتة وعن بقائها في مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ.

ويجب على المالك عند الإعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه أن يضمن هذا الإعلان البيانات التى يجب إدراجها باللافتة المشار إليها.

وتسرى الأحكام السابقة على المبانى التى يجرى إنشاؤها أو تعليتها أو استكمالها فى تاريخ العمل بهذا القانون ولو كان قد صدر الترخيص بها قبل العمل بأحكامه.

ويلتزم المالك والمقاول بإقامة اللافتة المبينة فى الفقرة الأولى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العمل بالقرار المشار إليه.

مادة ١٢ (مكررا ١)[(١)] - يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها، وكذلك البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية، ولا يقبل شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات.

مادة ١٣ -[(٢)] يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلى المختص.

ومع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤[(٣)] بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين، يحظر من وقت صدور القرار

---

(١) مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢.

(٢) معدلة بالقانونين رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣، ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

(٣) حل محله الآن القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠.

المشار إليه فى الفقرة السابقة إجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم على أن يعوض أصحاب الشأن تعويضاً عادلاً، أما أعمال التدعيم لإزالة الخلل وكذلك أعمال البياض فيجوز القيام بها.

وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم، جاز للمجلس المحلى المختص بقرار مسبب إلغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع فى القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعويضه تعويضاً عادلاً.

ولا يجوز زيادة الارتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ مترا ولرئيس مجلس الوزراء فى حالة الضرورة القصوى تحقيقا لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران تقييد أو إعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته من الحد الأقصى للارتفاع.

مادة ١٣ (مكررا)(١) - ينشأ جهاز يسمى جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء يختص بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية فى جميع أنحاء الجمهورية، وذلك فيما يتعلق بإصدار التراخيص بإنشاء المبانى أو إقامة الأعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية.

ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم فى ضبط المخالفات وتحديد المسئولين عنها قرار من رئيس الجمهورية.

مادة ١٤(٢) - يكون للمهندسين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الإدارة المحلية وغيرهم من المهندسين ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبطية القضائية، يكون لهم بمقتضى ذلك

---

(١) مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢.

(٢) معدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ والقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصا بها وإثبات مايقع من مخالفات لأحكامه ولائحته التنفيذية.

وعلى الأشخاص المشار إليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى مايحدث فى هذه الأعمال من إخلال لشروط الترخيص.

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقاً للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها وذلك طبقاً للقواعد والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية.

مادة ١٥ [(١)] - توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال، ويعلن إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى، فإذا تعذر إعلان أيهم لشخصه يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار، ويخطر بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمال بناء جديدة فيها. كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسن النية ولمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك. وفى جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية

---

(١) عدلت بالقانونين رقمى ٣٠ لسنة ١٩٨٣، ٢٥ لسنة ١٩٩٢.

المختصة لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها الأعمال المخالفة وما اتخذ فى شأنها من إجراءات أو قرارات.

ويكون المالك مسئولا عن إبقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها.

مادة ١٦[١] - يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه قرارا مسببا بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه فى المادة السابقة ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية يجوز للمحافظ التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى لاتؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية.

المادة ١٦ مكررا[٢] - تزال بالطريق الإدارى الأعمال المخالفة لقيود الارتفاع المقررة طبقا لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو لخطوط التنظيم أو لتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات وكذلك التعديات على الأراضى التى اعتبرت أثرية طبقا لقانون حماية الآثار الصادر بالقانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ ويصدر بذلك قرار مسبب من المحافظ المختص دون التقيد بالأحكام والإجراءات المنصوص عليها فى المادتين ١٥ و١٦ من هذا القانون.

---

(١) معدلة بالقانونين رقمى ٣٠ لسنة ١٩٨٣، ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

(٢) مضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

مـادة ١٧ [١] – على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، ويخطر بذلك ذوو الشأن بكتاب موصى عليه.

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه، قامت الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه ويتحمل المخالف جميع النفقات وتحصل منه بطريق الحجز الإدارى.

وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الإزالة أن تخلى بالطريق الإدارى المبنى من شاغليه إن وجدوا دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية.

وإذا اقتضت أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه فيتم ذلك بالطريق الإدارى مع تحرير محضر بأسمائهم، وتعتبر العين خلال المدة التى يستغرقها التصحيح فى حيازة المستأجر قانونا دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة.

مادة ١٧ مكرراً(١) [٢] – لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها، إلا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تفيد صدور ترخيص بالمبانى المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية.

مادة ١٧ مكرراً [٣]– يقع باطلاً كل تصرف يكون محله ما يأتى:

---

(١) معدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣.

(٢) مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢.

(٣) مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢.

١- أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانوناً.

٢- أى مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان.

ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً أى تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذه المادة، ولا يجوز شهر هذا التصرف، ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف.

مادة ١٨ (١) - تختص محكمة القضاء الإدارى وحدها دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات الصادرة تطبيقاً لأحكام هذا القانون وإشكالات التنفيذ فى الأحكام الصادرة منها فى هذا الشأن ويكون نظر الطعون والفصل فيها على وجه السرعة وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار المطعون فيه مالم تأمر المحكمة بذلك.

مادة ١٩- ملغاة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣.

مادة ٢٠- ملغاة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣.

الباب الثانى

فى العقوبات

مادة ٢١ - ملغاة بالمادة (١٢) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

---

(١) معدلة بالقانونين رقمى ٣٠ لسنة ١٩٨٣، رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

مـــادة ٢٢[١] - « مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لاتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ و ٥ و ٧ و ٨ و ٩ و ١١ فقرتان ثانية وثالثة و١٢ و١٣ و١٤ و١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية.

ومع عدم الإخلال بحكم المادة (٢٤) يعاقب بالحبس وبغرامة لاتقل عن خمسة آلاف جنيه ولاتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الإدارى على الرغم من إعلانه بذلك على الوجه المبين بالمادة (١٥).

ويعاقب بالعقوبات المبينة فى الفقرتين السابقتين المقاول الذى يقوم بالتنفيذ متى كانت المبانى أو الأعمال قد أقيمت دون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من إعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال.

وتكون العقوبة الغرامة التى لاتقل عن مائة جنيه ولاتجاوز ألف جنيه فى الحالات الآتية:

١- عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التى تحددها اللائحة التنفيذية.

٢- عدم تضمين عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة ١٢ مكررا(١).

٣- عدم وضع أو بقاء اللافتة المنصوص عليها فى كل من المادتين ١٢ مكررا، ١٥ فى مكانها واضحة البيانات.

---

(١) عدلت بالقوانين رقم ٢ لسنة ١٩٨٢، رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣، ورقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢، ورقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

وفى جميع الأحوال تخطر نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين - حسب الأحوال - بالأحكام التى تصدر ضد المهندسين أو المقاولين وفقا لأحكام هذا القانون».

مـــادة ٢٢ مكررا [(١)] -مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لاتقل عن ستة أشهر وبغرامة لاتقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من أقام أعمالا دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها، أو الغش فى استخدام مواد البناء، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة، فإذا نتج عن ذلك سقوط البناء كليا أو جزئيا، أو صيرورته آيلا للسقوط كانت العقوبة السجن وغرامة لاتقل عن خمسين ألف جنيه ولاتزيد على قيمة الأعمال المخالفة.

وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤبدة أو المؤقتة وبغرامة لاتجاوز قيمة الأعمال، إذا نشأ عن الفعل وفاةشخص أو أكثر، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص، أو إذا ارتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويرا أو استعمل فى ذلك محررا مزورا.

ويحكم فضلا عن ذلك بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول من سجلات نقابة المهندسين أو سجلات اتحاد المقاولين - حسب الأحوال - وذلك لمدة لاتزيد على سنتين، وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة.

---

(١) مضافة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ومعدلة بالقانونين رقمى ٢٥ لسنة ١٩٩٢، ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

وفى جميع الأحوال يجب نشر الحكم فى جريدتين يوميتين واسعتى الانتشار على نفقة المحكوم عليه.

ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها فى الفقرات السابقة عدا النشر كل من العاملين المشار إليهم فى المادتين ١٣ مكررا و١٤ من هذا القانون إذا أخل أى منهم بواجبات وظيفته إخلالا جسيما متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى ويحكم فضلا عن ذلك بالعزل من الوظيفة».

مـــادة ٢٢ مكرراً (١)[1] - يجب الحكم فضلاً عن العقوبات المقررة فى هذا القانون بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالإزالة أو التصحيح.

وفى غير الحالات التى يتعين فيها الحكم بالإزالة يحكم بغرامة إضافية لاتقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة، ولاتجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم، وتؤول حصيلة هذه الغرامة إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها فى أغراضه.

مـــادة ٢٢ مكررا (٢) [2]: «مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل مثل قيمة الأعمال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب أحد الأفعال الآتية:

١ - الامتناع عن إقامة المكان المخصص لإيواء السيارات أو التراخى فى ذلك أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص.

---

(١) مضافة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ومعدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢.

(٢) مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢، ومعدلة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

٢ - الامتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقاً لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً لأحكامه فى إجراء هذا التركيب.

٣ - الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق.

مادة ٢٣ - تقضى المحكمة باخلاء المبنى من شاغليه وذلك بالنسبة للأجزاء المقرر إزالتها، فاذا لم يتم الإخلاء فى المدة التى تحدد لذلك بالحكم جاز تنفيذه بالطريق الادارى.

واذا اقتضت أعمال التصحيح أو الاستكمال إخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه، حرر محضر إدارى بأسمائهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى المختص بإخطارهم بالإخلاء فى المدة التى تحددها، فإذ لم يتم الاخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإدارى.

وفى جميع الأحوال يجب الانتهاء من أعمال التصحيح أو الاستكمال فى المدة التى تحددها الجهة المذكورة، وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانونا ما لم يبد رغبته فى إنهاء عقد الايجار خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت.

ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين فور تصحيحها أو استكمالها دون حاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناعه.

مادة ٢٤ - يعاقب المخالف بغرامة لاتقل عن جنيه ولاتجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ماقضى به الحكم أو القرار النهائى للجنة المختصة[١] من إزالة أو تصحيح أو استكمال، وذلك بعد انتهاء

---

(١) استبدلت عبارة (قرار الجهة الادارية المختصة) بعبارة (القرار النهائى للجنة المختصة) أينماوردت فى القانون، بمقتضى القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣.

المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى لتنفيذ الحكم أو القرار.

وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفات، ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة.

ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولا عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى من إزالة أو تصحيح أو استكمال. وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية إليه، وتطبق فى شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة.

كما تسرى أحكام هذه الغرامة فى حالة استئناف الأعمال الموقوفة، وذلك عن كل يوم اعتبارا من اليوم التالى لاعلان ذوى الشأن بقرار الايقاف.

ولا تسرى أحكام هذه المادة على المخالفات التى اتخذت فى شأنها الاجراءات الجنائية فى تاريخ سابق على تاريخ العمل بهذا القانون.

مادة ٢٤ مكررا [(١)] - لايجوز الحكم بوقف تنفيذ العقوبات المالية المقضى بها طبقا لأحكام هذا القانون.

مادة ٢٥ - يكون ممثل الشخص الاعتبارى أو المعهود اليه بإدارته مسئولا عما يقع منه أو من أحد العاملين فيه من مخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته والقرارات المنفذة له ويعاقب بكل الغرامات المقررة عن هذه المخالفة.

كما يكون الشخص الاعتبارى مسئولا بالتضامن عن تنفيذ الغرامات التى يحكم بها على ممثله أو المعهود اليه بإدارته أو أحد العاملين فيه.

مادة ٢٦ - ملغاة بالقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣.

---

(١) مضافة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

مـــادة ٢٧[١] – على ذوى الشأن أن يبادروا الى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المـدة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم.

فاذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المـدة دون اتمامه كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه، ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإدارى.

وتسرى فى هذا الشأن إخلاء المبنى من شاغليه إن وجدوا لتنفيذ الإزالة أو التصحيح وفى شأن أحقية هؤلاء الشاغلين فى العودة إلى العين فور تصحيحها الأحكام المقررة فى المـادة ١٧.

الباب الرابع

الاحكام العامة والختامية

مـــادة ٢٨ – مع عـدم الإخـلال بأحـكام المـادة (٥) من قـانون العقوبات تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القـانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له على المبانى المرخص فى إقامتها قبل العمل به، وذلك فيما لايتعارض مع شروط الترخيص.

مـــادة ٢٩– تسرى أحـكام الباب الثانى من هذا القـانون فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لقانون الإدارة المحلية[٢].

مـــادة ٣٠ – ملغاة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

مـــادة ٣١ – ملغاة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

---

(١) معدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣.

(٢) معدلة بالقانونين رقمى ٣٠ لسنة ١٩٨٣، ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

مـــادة ٣٢ - ملغاة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

مـــادة ٣٣ - ملغاة بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

مـــادة ٣٤ - يصدر وزير الإسكان والتعمير اللائحة التنفيذية لأحكام هذا القانون خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به وإلى أن تصدر هذه اللائحة يستمر العمل باللوائح والقرارات الحالية، وذلك فيما لايتعارض مع أحكام هذا القانون.

مـــادة ٣٥ - يلغى القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المبانى والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

مـــادة ٣٦ - ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى ٨ رمضان سنة ١٣٩٦ (٢ سبتمبر سنة ١٩٧٦).

انور السادات

قانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢
بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦
فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء
والمادة (٦) من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦
بانشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى

باسم الشعب:

رئيس الجمهورية :

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

يستبدل بنص المادة ٨ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٠٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء النص الآتى:

«لايجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ بالنسبة الى الأعمال التى تصل قيمتها ثلاثين ألف جنيه، والتعليات مهما بلغت قيمتها، الا بعد أن يقدم طالب الترخص وثيقة تأمين.

وتغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المبانى والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى وذلك بالنسبة لما يلى:

---

(١) الجريدة الرسمية العدد (٨) فى ١٩٨٢/٢/٢٥ : - وقد ألغى هذا القانون بمقتضى القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣.

١ - مسئولية المهندسين والمقاولين أثنـاء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم.

٢ - مسئولية المـالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المـادة ٦٥١ من القانون المدنى.

ودون الاخلال أو التعديل فى قواعد المسئولية الجنائية، يتولى المؤمن مراجعة مسئوليته المدنية وفقا لأحكام هذا القانون.

ويكون الحد الأقصى لمـايدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المـادية والجسمانية التى تصيب الغير مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد، على ألا تتعديمسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه.

ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالاسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه، وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به، على ألا يجاوز القسط ١ ٪ من قيمة الأعمال المرخص بها، ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد.

وتكون زثيقة التأمين طبقا للمنوذج الذى يعتمده وزير الاقتصاد.

(المـادة الثانيـة)

يكون الاكتتاب فى سندات الاسكان المنصوص عليها فى المـادة (٦) من القـانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بانشـاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى مقصورا على مبانى الاسكان الادارى ومبانى الاسكان الفاخر وذلك مهما بلغت قيمتها.

ويقصد بالاسكان الادارى فى تطبيق هذا الحكم مبانى المكاتب والمحال التجارية والفنادق والمنشآت السياحية.

(المادة الثالثة)

تكون العقوبة المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، الحبس لمدة لاتقل عن ثلاث سنوات ولاتزيد على خمس سنوات، وغرامه لاتقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين.

وتكون العقوبة السجن لمدة لاتقل عن خمس سنوات رلاتزيد على عشر سنوات وغرامة لاتقل عن خمسين ألف جنيه ولاتزيد على مائة ألف جنيه وذلك بالنسبة للجرائم المنصوص عليها بالمادة ٢٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه التى ترتكب بطريق العمد أو الاهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الغش فى استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات.

وفضلا عن ذلك يحكم بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال من سجلات نقابة المهندسين، ويحظر التعامل مع المقاول المسند اليه التنفيذ وذلك للمدة التى تعينها المحكمة فى الحكم وفقا لظروف كل حالة على حدة، وفى حالة العود يكون الشطب أو حظر التعامل بصفة دائمة.

يعد شريكا بالمساعدة كل من تقاعس أو أخل بواجبات وظيفته من الأشخاص المذكورين بالمادة ١٤ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه.

(المــادة الرابعــة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشـره.

يختم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٠ ربيـع الآخر سـنة ١٤٠٢ (١٤ فبراير سنة ١٩٨٢).

حسنى مبارك

قانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣

بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

باسم الشعب:

رئيس الجمهورية:

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

يستبدل بنصوص المواد ٤، ٨، ١٥، ١٦، ١٧، ١٨، ٢٢، ٢٧، ٢٩، ٣١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، النصوص الآتية:

مادة ٤ - لايجوز انشاء مبان أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أو اخطارها بذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويسرى هذا الحكم على كل من ينشىء أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المنصوص عليها فى الفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام.

ولايجوز الترخيص بالمبانى أو الأعمال المشار اليها بالفقرة الأولى الا اذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية.

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ٢٢ (مكرر) فى ١٩٨٣/٦/٧.

وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق عاما كان أو خاصا وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه.

كما تحدد اللائحة التنفيذية الاختصاصات المخولة للسلطات المحلية فى وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالواجهات الخارجية.

مـادة ٨ - لايجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ بالنسبة إلى الأعمال التى تصل قيمتها ثلاثين ألف جنيه، والتعليات مهما بلغت قيمتها، الا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين.

ويستثنى من الحكم المتقدم التعلية التى لاتجاوز قيمتها خمسة عشر ألفا من الجنيهات لمـرة واحدة ولدور واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانونا.

وتغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المبانى والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى وذلك بالنسبة لمـا يلى:

١ - مسئولية المهندس والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهـم.

٢ - مسئولية المـالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المـادة ٦٥١ من القانون المدنى.

ودون الاخلال أو التعديل فى قواعد المسئولية الجنائية، يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد اليه بذلك وتتحدد مسئوليته المدنية وفقا لأحكام هذا القانون.

ويكون الحد الأقصى لمـا يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المـادية والجسمانية التى تصيب الغير مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى

مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه.

ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالاسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه، وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به، على ألا يجاوز القسط ١ ٪ من قيمة الأعمال المرخص بها ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد.

وتكون وثيقة التأمين طبقا للنموذج الذى يعتمده وزير الاقتصاد.

مادة ١٥ - توقف الأعمال المخالفة بالطريق الادارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بيانا بهذه الأعمال، ويعلن إلى ذوى الشأن بالطريق الادارى، فاذا تعذر الاعلان لشخصه لأى سبب يتم الاعلان بايداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار ويخطر بذلك الايداع بكتاب موصى عليه، وفى جميع الأحوال تلصق نسخة القرار بموقع العقار، موضوع المخالفة.

ويجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم خلال مدة وقف الأعمال المخالفة التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها.

مادة ١٦ - يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمدنيين من غير العاملين بالجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ممن لهم خبرة لاتقل عن عشر سنوات قرارا مسببا بازالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ اعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه بالمادة السابقة.

ومع عدم الاخلال بالمحاكمة الجنائية يجوز للمحافظ بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة التجاوز عن الازالة فى بعض المخالفات التى لاتؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية.

وفى جميع الأحوال لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بعدم الالتزام بقيود الارتفاع المقررة طبقا لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو بخطوط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لايواء السيارات.

وللمحافظ المختص أن يصدر قراره فى هذه الأحوال دون الرجوع إلى اللجنة المشار اليها فى الفقرة الأولى.

مادة ١٧ - على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار الصادر بازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم، ويخطر بذلك ذوو الشأن بكتاب موصى عليه.

فاذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه، قامت الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه. ويتحمل المخالف جميع النفقات وتحصل منه بطريق الحجز الادارى.

وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الازالة أن تخلى بالطريق الادارى المبنى من شاغليه ان وجدوا دون حاجة إلى أية اجراءات قضائية.

واذا اقتضت أعمال التصحيح اخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه فيتم ذلك بالطريق الادارى مع تحرير محضر بأسمائهم، وتعتبر العين خلال المدة التى يستغرقها التصحيح فى حيازة المستأجر قانونا دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة.

ولشاغلى البناء الحق فى العودة اليه فور انتهاء أعمال التصحيح دون

حاجة إلى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الادارى فى حالة امتناعه ما لم يكن الشاغل قد أبدى رغبته كتابة فى انهاء عقد الايجار.

مادة ١٨ - تفصل محكمة القضاء الادارى فى الطعون على القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو ازالتها أو تصحيحها على وجه السرعة. وتلتزم الجهة الادارية بتقديم المستندات فى أول جلسة، ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك.

مادة ٢٢ - مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤، ٥، ٧، ٨، ٩، ١١، ١٢، ١٣، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له.

ومع عدم الاخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لاتقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الادارى رغم اعلانه بذلك على الوجه المبين فى المادة ١٥.

ويعاقب بالعقوبات المبينة فى الفقرتين السابقتين المقاول الذى يقوم بالتنفيذ متى كانت المبانى أو الأعمال بدون ترخيص من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من اعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال.

على أنه اذا اقتصرت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التى تحددها اللائحة التنفيذية فتكون العقوبة غرامة لاتقل عن مائة جنيه ولاتجاوز ألف جنيه.

وكل مخالفة لأحكام المادة ١٢ مكررا يعاقب مرتكبها بالحبس مدة لاتجاوز شهرا وبغرامة لاتقل عن مائة جنيه ولاتجاوز ألف جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين.

مـــادة ٢٧ - على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمـال المخالفة، وذلك خلال المـدة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم.

فاذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المـدة دون اتمامه كان للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه، ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الادارى.

وتسرى فى شأن اخلاء المبنى من شاغليه ان وجدوا لتنفيذ الازالة أو التصحيح وفى شأن أحقية هؤلاء الشاغلين فى العودة إلى المبنى فور تصحيحها الأحكام المقررة فى المـادة ١٧.

مـــادة ٢٩ - تسرى أحـكام الباب الثانى من هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لقانون الإدارة المحلية.

ويجوز لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو تحقيقا لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران اعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق بعض أحكام الباب الثانى من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له. وذلك دون المساس بحقوق الغير.

وفى جميع الحالات يحظر الاعفاء من قيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١، كما لايجوز الاعفاء فى حالات فردية من قيود الارتفاع أو قواعد الكثافة البنائية المقررة فى القوانين واللوائح.

مـــادة ٣١ - يجوز للمحافظ المختص بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة أن يطلب من الوزير المختص بالاسكان اعفاء بعض المناطق بالمدينة أو القرية من بعض الاشتراطات البنائية الواردة فى هذا القانون أو لائحته التنفيذية

أو القرارات المنفذة له، وكذلك قانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية متى اقتضت ظروفها العمرانية ذلك، على أن يتضمن قرار الوزير المختص بالاسكان بالاعفاء الشروط البديلة التي تحقق المصلحة العامة والتي يصدر على أساسها الترخيص بالبنـاء.

(المـادة الثانيـة)

تضاف مواد جديدة إلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه بأرقام ١٢ مكررا، ٢٢ مكررا، ٢٢ مكررا(١) نصوصها الآتية:

مـادة ١٢ مكررا - يتعين عند الشروع في البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع في مكان ظاهر من موقع البناء لافتة يبين فيها ما يلي:

- رقم الترخيص وتاريخ صدوره.
- نوع المبنى ومستوى البناء.
- عدد الأدوار المرخص باقامتها.
- عدد الوحدات المزمع اقامتها وعدد المخصص منها للتأجير والمخصص للتمليك.
- اسـم المـالك وعنوانه.
- اسم المهندس المشرف على التنفيذ.
- اسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه.
- اسم شركة التأمين التي أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها.

ويصدر بنموذج هذه اللافتة ومواصفاتها قرار من الوزير المختص بالاسكان.

ويكون كل من المـالك والمقاول مسئولا عن اقامة هذه اللافتة وعلى بقائها في مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ.

ويجب على المالك عند الاعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه أن يضمن هذا الاعلان البيانات التى يجب ادراجها باللافتة المشار اليها.

وتسرى الأحكام السابقة على المبانى التى يجرى انشاؤها أو تعليتها أو استكمالها فى تاريخ العمل بهذا القانون ولو كان قد صدر الترخيص بها قبل العمل بأحكامه.

ويلتزم المالك والمقاول باقامة اللافتة المبينة فى الفقرة الأولى خلال ثلاثين يوما من تاريخ العمل بالقرار المشار اليه.

مادة ٢٢ مكررا - تكون العقوبة السجن مدة لاتقل عن خمس سنوات ولاتزيد على عشر سنوات وغرامة لاتقل عن ٥٠ ألف جنيه ولاتزيد على قيمة الأعمال المخالفة وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الاهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ أو الغش فى استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات، وفضلا عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائيا مع المقاول المسند اليه التنفيذ، ويشطب من سجلات نقابة المهندسين اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال، وذلك للمدة التى تعينها المحكمة فى الحكم وفقا لظروف كل حالة على حدة وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة.

ويعاقب بالعقوبات السابقة كل من أهمل اهمالا جسيما أو أخل بواجبات وظيفته من الأشخاص المذكورين بالمادة ١٤ من هذا القانون متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى.

مادة ٢٢ مكررا(١) - يجب الحكم فضلا عن العقوبات المقررة فى هذا القانون بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه.

فاذا كانت المخالفة متعلقة بمبان أقيمت بدون ترخيص اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ولم يتقرر ازالتها تعين الحكم على المخالف بغرامة اضافية لصالح الخزانة العامة، تعادل قيمة الأعمال المخالفة.

وتؤول حصيلة هذه الغرامة إلى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها فى أغراضه.

(المادة الثالثة)[١]

يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلبا إلى الوحدة المحلية المختصة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده.

وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى مدة لاتجاوز شهرا، فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح أو الممتلكات أو تتضمن خروجا على خط التنظيم أو مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا - وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لاصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقا لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون

وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى:

١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لاتجاوز ٢٠ ألف جنيه.

٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لاتجاوز ٥٠ ألف جنيه.

---

(١) عدلت بالقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ (أنظر القانون المذكور).

٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لاتجاوز ٢٠٠ ألف جنيه.

٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك.

وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائى، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار اليها فى الفقرتين الأولى والثانية.

وتؤول حصيلة الغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة إلى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها على أغراضه كما يخصص جانب منها لمكافأة اللجان الفنية طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية.

وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التى صدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التى يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص بالاسكان بناء على طلب المحافظ المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون.

(المادة الرابعة)

يكون الاكتتاب فى سندات الاسكان المنصوص عليها فى المادة (٦) من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بانشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى مقصورا على مبانى الاسكان الادارى ومبانى الاسكان الفاخر وذلك مهما بلغت قيمتها.

ويقصد بالاسكان الادارى فى تطبيق هذا الحكم مبانى المكاتب، والمحال التجارية والفنادق والمنشآت السياحية.

(المادة الخامسة)

يستبدل بعبارة «القرار النهائي للجنة المختصة» عبارة «قرار الجهة الادارية المختصة» وبعبارة «المجلس المحلي» عبارة «الوحدة المحلية» وذلك أينما وردتا في أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه.

(المادة السادسة)

تلغى المواد ١٩، ٢٠، ٢٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه، والقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، كما يلغى كل حكم مخالف لأحكام هذا القانون.

(المادة السابعة)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية في ٢٥ شعبان سنة ١٤٠٣ (٧ يونية سنة ١٩٨٣).

حسني مبارك

قانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤
بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

باسم الشعب :

رئيس الجمهورية :

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

يستبدل بنص المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء النص الآتى:

«يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلبا إلى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٥ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده.

وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى مدة لاتجاوز شهرا، فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات أو تتضمن خروجا على خط التنظيم أو لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ وجب عرض الأمر

على المحافظ المختص لاصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقا لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون.

وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى:

١٠ ٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لاتجاوز ٢٠ ألف جنيه.

٢٥ ٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لاتجاوز ٥٠ ألف جنيه.

٥٠ ٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لاتجاوز ٢٠٠ ألف جنيه.

٧٥ ٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك.

وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لاتزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة.

وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائى، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار اليها فى الفقرتين الأولى والثانية.

وتؤول حصيلة الغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة إلى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها على أغراضه كما يخصص جانب منها لمكافأة اللجان الفنية طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية.

وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التى صدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التى يصدر بتحديدها قرار من

الوزير المختص بالاسكان بناء على طلب المحافظ المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون.

(المادة الثانية)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى غرة رجب سنة ١٤٠٤ (٣ أبريل سنة ١٩٨٤).

حسنى مبارك

قانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦

بتعديل الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء[1]

باسم الشعب :

رئيس الجمهورية :

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

يستبدل بنص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، النص الآتى:

«يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلبا إلى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده».

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ٢٧ (تابع) بتاريخ ١٩٨٦/٧/٣.

(المادة الثانية)

ينشر هذا القانون بالجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٠ شوال سنة ١٤٠٦ (٢٦ يونية سنة ١٩٨٦).

حسنى مبارك

قانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢

بتعديل بعض أحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وقانون إنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى وقانون التخطيط العمرانى[1].

باسم الشعب :

رئيس الجمهورية :

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

يستبدل بالمادة ٧ (الفقرة الثالثة) والمادة ٨ (الفقرتان الأولى والثانية) والمادة ١٤ والمادة ١٥ والمادة ٢٢ (الفقرة الأولى) والمادة ٢٢ مكرراً (الفقرة الثانية) والمادة ٢٢ مكرراً (١) والمادة ٣١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ما يأتى:

مادة ٧ (الفقرة الثالثة):

كما يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع فى المدن أو المناطق أو الشوارع التى يصدر قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المختص بوقف الترخيص فيها مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط على ألا تجاوز مدة الوقف سنة من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية ويجوز مد هذه المدة بما لايجاوز سنة واحدة أخرى.

---

(١) الجريدة الرسمية فى أول يونية سنة ١٩٩٢ - العدد (٢٢ مكرر).

مـادة ٨ (الفقرتان الأولى والثانية):

لايجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر، أو التعليات أيا كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين.

ويستثنى من الحكم المتقدم التعلية التى لاتجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفاً من الجنيهات لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانوناً.

مـادة ١٤ :

يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الإدارة المحلية، وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائى. ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصاً بها وإثبات مايقع بها من مخالفات، واتخذ الاجراءات المقررة فى شأنها.

وعلى الأشخاص المشار إليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى مايحدث فى هذه الأعمال من إخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد.

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقاً للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الاجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها وذلك طبقاً للقواعد والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية.

مــادة ١٥ :

توقف الأعمــال المخالفة بالطريق الإدارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمــال، ويعلن إلى ذوى الشـأن بالطريق الإدارى، فإذا تعذر اعلان أيهم لشخصه يتم الاعلان بايداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار، ويخطر بذلك الايداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ماتراه من إجراءات تكفل منع الإنتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمــال بناء جديدة فيها. كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسن النية ولمدة لاتزيد على أسبوعين مالم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك. وفى جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها الأعمال المخالفة وما اتخذ فى شأنها من إجراءات أو قرارات.

ويكون المــالك مسئولاً عن إبقاء هذه اللافتــة فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها.

مــادة ٢٢ (الفقرة الاولى):

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لاتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحـكام المواد ٤ و ٥ و ٦ مكرراً و٧ و ٨ و ٩ و ١١ و ١٢ و ١٣ و ١٤ و ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له.

مــادة ٢٢ مكررا (الفقرة الثانية):

ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها فى الفقرة السابقة مع العزل من

قانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦
بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦
بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء
والقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦
بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى[١]

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

يستبدل بنصوص المواد ٤ فقرة أولى و٥ فقرتان أولى وثانية و٦ و٧ و٨ فقرتان خامسة وسادسة و٩ فقرة أولى و١١ مكرراً (١) و١٢ و١٤ فقرتان أولى وثانية و١٦ و١٨ و٢٢ و٢٢ مكرراً و٢٢ مكرراً (٢) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء النصوص الآتية:

المادة ٤ (فقرة أولى)- «لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو إجراء أى تشطيبات خارجية إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية».

المادة ٥ (فقرتان أولى وثانية)- «يقدم طلب الحصول على الترخيص من المالك أو من يمثله قانوناً إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم مرفقاً به المستندات والإقرارات والنماذج التى تحددها اللائحة التنفيذية.

---

(١) الجريدة الرسمية - العدد ٢٥ مكرر (ب) فى ٣ يونية سنة ١٩٩٦.

ويجب أن تكون الرسومات أو أى تعديلات فيها موقعاً عليها من مهندس نقابى متخصص وفقاً للقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذية».

المادة ٦ - «تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لا تزيد على ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب وإذا ثبت للجهة المذكورة أن الأعمال المطلوب الترخيص بها بعد مراجعتها مطابقة لأحكام القانون ولائحته التنفيذية قامت بإصدار الترخيص، ويحدد فى الترخيص خط التنظيم وحد الطريق وخط البناء الذى يجب على المرخص له اتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء وأى بيانات يتطلبها أى قانون آخر.

أما إذا رأت تلك الجهة وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو إدخال تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات طبقاً لما يحدده القانون ولائحته التنفيذية أعلنت المالك أو من يمثله قانوناً بذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديم الطلب.

ويتم البت فى طلب الترخيص فى مدة لا تجاوز أربعة أسابيع من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة.

ويصدر المحافظ المختص بناء على موافقة الوحدة المحلية للمحافظة قراراً يحدد فيه الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص على ألا تجاوز مائة جنيه، كما يحدد الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده بما لا يجاوز أربعمائة جنيه.

ويؤدى طالب الترخيص رسماً مقداره ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها لمواجهة نفقات الإزالة وتصحيح الأعمال المخالفة وغير ذلك من النفقات والمتطلبات وتحدد اللائحة التنفيذية كيفية الصرف منه.

وفى جميع الأحوال لا يجوز فرض أى مبالغ على إصدار الترخيص تحت أى مسمى عدا ما ورد بالفقرتين السابقتين».

المادة ٧ – «يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص، انقضاء المدة المحددة للبت فيه، دون صدور قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم برفضه أو طلب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات اللازمة أو إدخال تعديلات أو تصحيحات على الرسومات وذلك بعد قيام المالك أو من يمثله قانوناً بإعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه البدء فى التنفيذ مع التزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية.

ولا يجوز الموافقة صراحة أو ضمناً على طلبات الترخيص فى التعلية ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة إلا إذا كان الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها على النحو الذى يؤيده تقرير فنى من مهندس استشارى إنشائى مع الالتزام فى هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول.

ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع فى المدن أو المناطق أو الشوارع التى يصدر قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى المختص وكل من وزير الإسكان ووزير الإدارة المحلية بوقف الترخيص فيها لاعتبارات تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو بيئية أو تحقيقاً لغرض قومى أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط على ألا تجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية.

ولمجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزيرين مد الوقف لمدد أخرى لاعتبارات يقدرها وذلك بحد أقصى أربع سنوات».

المادة ٨ (فقرتان خامسة وسادسة) – «ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير مبلغ مليونى جنيه عن

الحادث الواحد على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ مائة ألف جنيه.

ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع وزير الإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه، وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الأضرار، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به، على ألا يجاوز القسط ٠,٥ ٪ (نصف فى المائة) من قيمة الأعمال المرخص بها، ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتى يصدر بها قرار من وزير الإسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد».

المادة ٩ (فقرة أولى)- «إذا مضت ثلاث سنوات على منح الترخيص دون أن يشرع المالك أو من يمثله فى تنفيذ الأعمال المرخص بها، وجب عليه تجديد الترخيص ويكون التجديد لمدة سنة واحدة تبدأ من انقضاء الثلاث سنوات ويتبع فى تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التى تبينها اللائحة التنفيذية».

المادة ١١ مكررا (١)- «فى حالة امتناع المالك أو من يمثله قانوناً أو تراخيه عن إنشاء أو إعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لإيواء السيارات أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض المرخص به أو امتناعه أو تراخيه عن تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر بإقامة البناء تتولى الجهة الإدارية توجيه إنذار للمالك أو من يمثله قانوناً بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه - حسب الأحوال - خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر.

فإذا انقضت المدة دون تنفيذ يصدر المحافظ المختص قراراً بتنفيذ ما امتنع عنه

المالك أو تراخى فيه وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية من إجراءات، ويتحمل المالك النفقات بالإضافة إلى ١٠٪ مصروفات إدارية تحصل بطريق الحجز الإدارى، وتكون قرارات المحافظ مسببة ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإدارى.

وفى جميع الأحوال يحق لشاغلى المبنى القيام بالأعمال السابقة والتى امتنع أو تراخى المالك عن تنفيذها وذلك على نفقته خصماً من مستحقاته لديهم.

ويعتبر المالك متراخياً فى حكم هذه المادة متى تم استعمال المبنى بعضه أو كله فيما أنشئ من أجله».

المادة ١٢ - «يجب على المالك أو من يمثله قانوناً أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها.

ومع مراعاة أحكام قانون نقابة المهندسين يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها إذا زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه، ويكون المهندس مسئولاً مسئولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال وتحدد اللائحة التنفيذية الحالات التى يلزم فيها الاستعانة بأكثر من مهندس نقابى من ذوى التخصصات المختلفة تبعاً لنوعية الأعمال المرخص بها.

وفى حالة تخلى المهندس المشرف على التنفيذ عن التزامه فعليه أن يخطر المالك أو من يمثله قانوناً والجهة الإدارية المختصة بذلك كتابة قبل توقفه عن الإشراف بأسبوعين على الأقل ويوضح فى الإخطار أسباب التخلى وفى هذه الحالة يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى آخر فى ذات التخصص بالإشراف على التنفيذ وإخطار الجهة الإدارية بذلك.

وفى حالة انقضاء مدة الأسبوعين المشار إليها فى الفقرة السابقة دون أن يعهد

المالك بالإشراف إلى مهندس آخر توقف الأعمال ولاتستأنف إلا بتعيين المهندس المشرف.

وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يخطر الجهة الإدارية المختصة كتابة بأى أعمال مخالفة فور وقوعها أياً كان مرتكبها ما لم يتم تصحيحها».

المادة ١٤ (فقرتان أولى وثانية)- «يكون للمهندسين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الإدارة المحلية وغيرهم من المهندسين ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبطية القضائية، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصاً بها وإثبات ما يقع من مخالفات لأحكامه ولائحته التنفيذية.

وعلى الأشخاص المشار إليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث فى هذه الأعمال من إخلال لشروط الترخيص».

المادة ١٦- «يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه فى المادة السابقة ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية يجوز للمحافظ التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية».

المادة ١٨- «تختص محكمة القضاء الإدارى وحدها دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات الصادرة تطبيقاً لأحكام هذا القانون وإشكالات التنفيذ فى الأحكام الصادرة منها فى هذا الشأن ويكون نظر الطعون والفصل فيها على وجه السرعة وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار المطعون فيه ما لم تأمر المحكمة بذلك».

المادة ٢٢ - «مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ و٥ و٧ و٨ و٩ و١١ فقرتان ثانية وثالثة و١٢ و١٣ و١٤ و١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية.

ومع عدم الإخلال بحكم المادة (٢٤) يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يستأنف أعمالاً سبق وقفها بالطريق الإدارى على الرغم من إعلانه بذلك على الوجه المبين بالمادة (١٥).

ويعاقب بالعقوبات المبينة فى الفقرتين السابقتين المقاول الذى يقوم بالتنفيذ متى كانت المبانى أو الأعمال قد أقيمت دون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من إعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال.

وتكون العقوبة الغرامة التى لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه فى الحالات الآتية:

١- عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التى تحددها اللائحة التنفيذية.

٢- عدم تضمين عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة ١٢ مكررا (١).

٣- عدم وضع أو بقاء اللافتة المنصوص عليها فى كل من المادتين ١٢ مكررا، ١٥ فى مكانها واضحة البيانات.

وفى جميع الأحوال تخطر نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين- حسب الأحوال- بالأحكام التى تصدر ضد المهندسين أو المقاولين وفقاً لأحكام هذا القانون».

المادة ٢٢ مكررا- «مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من أقام أعمالاً دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها، أو الغش فى استخدام مواد البناء، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة، فإذا نتج عن ذلك سقوط البناء كلياً أو جزئياً، أو صيرورته آيلاً للسقوط كانت العقوبة السجن وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة.

وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤبدة أو المؤقتة وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال، إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص، أو إذا ارتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويراً أو استعمل فى ذلك محرراً مزوراً.

ويحكم فضلاً عن ذلك بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول من سجلات نقابة المهندسين أو سجلات اتحاد المقاولين – حسب الأحوال- وذلك لمدة لا تزيد على سنتين، وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة.

وفى جميع الأحوال يجب نشر الحكم فى جريدتين يوميتين واسعتى الانتشار على نفقة المحكوم عليه.

ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها فى الفقرات السابقة عدا النشر كل من العاملين المشار إليهم فى المادتين ١٣ مكرراً و١٤ من هذا القانون إذا أخل أى منهم بواجبات وظيفته إخلالاً جسيماً متى ترتب على ذلك وقوع

جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى ويحكم فضلاً عن ذلك بالعزل من الوظيفة».

المادة ٢٢ مكرراً(٢)- «مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل مثل الأعمال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب أحد الأفعال الآتية:

١- الامتناع عن إقامة المكان المخصص لإيواء السيارات أو التراخى فى ذلك أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص.

٢- الامتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقاً لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً لأحكامه فى إجراء هذا التركيب.

٣- الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق».

(المادة الثانية)

تضاف إلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء فقرة أخيرة للمادة ١٣ ومادتان برقمى ١٦ مكرراً و٢٤ مكرراً.

المادة ١٣ (فقرة أخيرة)- «ولا يجوز زيادة الارتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ متراً ولرئيس مجلس الوزراء فى حالة الضرورة القصوى تحقيقاً لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران تقييد، أو إعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته من الحد الأقصى للارتفاع».

المادة ١٦ مكرراً- «تزال بالطريق الإدارى الأعمال المخالفة لقيود الارتفاع

المقررة طبقاً لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو لخطوط التنظيم أو لتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات وكذلك التعديات على الأراضى التى اعتبرت أثرية طبقاً لقانون حماية الآثار الصادر بالقانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ ويصدر بذلك قرار مسبب من المحافظ المختص دون التقيد بالأحكام والإجراءات المنصوص عليها فى المادتين ١٥ و١٦ من هذا القانون».

المادة ٢٤ مكرراً- «لا يجوز الحكم بوقف تنفيذ العقوبات المالية المقضى بها طبقاً لأحكام هذا القانون».

(المادة الثالثة)

تلغى الفقرة الثانية من المادة الرابعة والمادة ٦ مكرراً والمادة ٧ مكرراً والفقرتان الثانية والثالثة من المادة ٢٩ والمواد ٣٠ و٣١ و٣٢ و٣٣ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه، والمادة السادسة من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى.

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى ١٤ صفر سنة ١٤١٧هـ.

(الموافق ٣٠ يونية سنة ١٩٩٦م).

حسنى مبارك

أمر رئيس مجلس الوزراء
ونائب الحاكم العسكرى العام
رقم ٤ لسنة ١٩٩٢[1]

رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكري العام:

بعد الاطلاع على الدستور:

وعلى القانون رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٨ بشأن حالة الطوارئ:

وعلى القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن الجمعيات والمؤسسات الخاصة:

وعلى القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بإنشاء محاكم أمن الدولة.

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

وعلى قرار رئيس الجمهورية المؤقت رقم ٥٦٠ لسنة ١٩٨١ بإعلان حالة الطوارئ.

وعلى قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ١٨٣ لسنة ١٩٩١ بمد حالة الطوارئ.

وعلى أمر رئيس جمهورية مصر العربية رقم ١ لسنة ١٩٨٧ بتعيين نائب للحاكم العسكرى العام.

وصوناً للأمن وتحقيقاً لما تقتضيه ضرورات المحافظة على النظام العام.

ودرءاً لاستغلال كوارث الطبيعة فى العدوان على الأموال العامة والخاصة والعبث بأرواح الناس وسلامتهم

---

(١) الجريدة الرسمية – العدد ٤٣(مكرر) فى ٢٤ أكتوبر سنة ١٩٩٢.

قــرر

(المــادة الأولى)

يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعـال الآتيـة:

١ – التخريب أو التعييب أو الإتلاف عمداً أو الهدم بغير ترخيص لأى مسكن أو مبنى لجعله كله أو بعضه غير صالح للانتفاع فيما أعد له، أو لإخلائه من شاغليه، أو لإزالته.

٢ – الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير – دون وجه حق – على مسكن أو مأوى أو تعويض نقدى أو عينى أو غير ذلك من الإعانات والمساعدات التى تقدمها الدولة، أو إحدى الجهات العامة، أو الخاصة المحلية أو الدولية للمضرورين إثر وقوع كوارث أو حوادث أو أخطـار.

٣ – عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً فى تصميم أعمال البناء، أو تنفيذها، أو الإشراف على التنفيذ، أو فى متابعته، أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها، أو الغش فى استخدام مواد البناء، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة.

٤ – الامتناع أو التراخى فى تنفيذ أو متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة بوقف أو تصحيح أو إزالة أعمال البناء المخالفة للقانون، أو الصادرة بإخلاء المبنى ولو كان مؤقتا من كل أو بعض شاغليه.

٥ – إجراء أعمال البناء أو التعلية أو التوسعة فيما يجاوز خطوط التنظيم أو قيود الارتفاع المقررة.

٦ – جمع التبرعات أو تلقيها أو الدعوة إليها أو الإعلان عنها، أو إقامة الحفلات أو الأسواق الخيرية، أو إقامة المباريات الرياضية، أو غير ذلك من وسائل الحصول على المال لمواجهة آثار الكوارث أو الحوادث أو الأخطار، أو

لأى غرض من الأغراض إلا بترخيص من وزير الشئون الاجتماعية ووفقاً للشروط والأوضاع والضوابط التى يقررها فى كل حالة.

وعلى كل من تلقى أموالاً على خلاف أحكام الفقرة السابقة أن يخطر وزير الشئون الاجتماعية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ العمل بهذا الأمر ببيان عن الأموال التى تلقاها وما تم صرفه منها وأوجه هذا الصرف.

(المادة الثانية)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لاتقل عن سبع سنوات.

وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التى لاتقل مدتها عن سبع سنوات إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص أو إذا ارتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويراً أو استعمل فى ذلك محرراً مزوراً.

(المادة الثالثة)

ينشر هذا الأمر فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ٢٦ ربيع الآخر سنة ١٤١٣هـ

(الموافق ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٩٢م)

رئيس مجلس الوزراء

ونائب الحاكم العسكرى العام

دكتور/ عاطف صدقى

أمر رئيس مجلس الوزراء
ونائب الحاكم العسكرى العام
رقم ٧ لسنة ١٩٩٦
بشأن أعمال البناء والهدم[١]

رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام:

بعد الاطلاع على الدستور:

وعلى قانون العقوبات:

وعلى قانون حالة الطوارئ الصادر بالقانون رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٨ .

وعلى القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المبانى.

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ .

وعلى القانون رقم١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بإنشاء محاكم أمن الدولة.

---

(١) الجريدة الرسمية - العدد ٤٣ (تابع) فى ٣١ أكتوبر سنة ١٩٩٦ .

وعلى قرار رئيس الجمهورية المؤقت رقم ٥٦٠ لسنة ١٩٨١ بإعلان حالة الطوارئ.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٢ فى شأن تنظيم جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١١٦ لسنة ١٩٩٤ بمد حالة الطوارئ.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١ لسنة ١٩٩٦ بتعيين نائب الحاكم العسكرى العام.

وعلى أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام رقم ٤ لسنة ١٩٩٢.

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٦٠٣ لسنة ١٩٩٦ بحظر إنشاء مبان أو إقامة أعمال فى المساحات الخضراء التى يحوزها الجهاز الإدارى للدولة ووحدات الإدارة المحلية والهيئات والمؤسسات العامة وهيئات وشركات القطاع العام وقطاع الأعمال العام.

وتحقيقا لصيانة مصالح البلاد الحيوية ولما تقتضيه ضرورات المحافظة على أرواح الناس وسلامتهم وأمنهم وعلى الصحة العامة والنظام العام، ولمواجهة ظاهرة انهيار المبانى وكثرة الضحايا.

قـــرر:

(المادة الأولى)

يحظر على الملاك والمستأجرين، والمهندسين والمقاولين، وسائر الأفراد، وهيئات القطاع الخاص، والجمعيات التعاونية، والأندية والاتحادات والنقابات،

وكذا وزارات الحكومة، ومصالحها، وأجهزتها، ووحدات الإدارة المحلية، والهيئات والمؤسسات العامة وهيئات وشركات القطاع العام، وشركات قطاع الأعمال العام، ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتى ذكرها بالمخالفة لأحكام أى من القانونين رقمى ١٠٩ لسنة ١٩٧٦ و١٧٨ لسنة ١٩٦٢ المشار إليهما.

١- إنشاء مبان أو إقامة أعمال توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها قبل الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة.

٢- عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته.

٣- عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح على أساسها الترخيص.

(المادة الثانية)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لاتقل عن سنة كل من يخالف حكم البند(١) من المادة السابقة.

ويعاقب بالسجن مدة لاتقل عن خمس سنين ولاتجاوز سبع سنين كل من يخالف حكم البند (٢) أو البند (٣) منها.

وفى جميع الأحوال تكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة مدة لاتقل عن سبع سنين إذا سقط البناء كليا أو جزئيا أو صار آيلا للسقوط نتيجة المخالفة، أو ثبت أنه وقع غش فى استخدام مواد البناء أو أن المواد المستخدمة غير مطابقة للمواصفات المقررة.

فإذا ترتب على المخالفة وفاة نفس، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص، كانت العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة مدة لاتقل عن عشر سنين.

ويجب الحكم فضلا عما تقدم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة على نفقة المخالف، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالإزالة أو التصحيح.

(المادة الثالثة)

يعاقب بذات عقوبة الفاعل الأصلى المقررة فى المادة السابقة كل من اشترك أو ساهم فى أية جريمة من الجرائم المنصوص عليها فى المادة الأولى، أو سهل ارتكابها، أو لم يقم بواجبه فى منعها أو فى تعقبها واتخاذ الإجراءات القانونية حيالها، من العاملين المختصين بشئون التنظيم وغير ذلك من الجهات الإدارية المختصة والعاملين المختصين فى الإدارة المحلية.

(المادة الرابعة)

يلغى كل حكم فى أى أمر يكون مخالفا لأحكام هذا الأمر.

(المادة الخامسة)

ينشر هذا الأمر فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ١٨ جمادى الاخرة سنة ١٤١٧هـ)

(الموافق ٣١ أكتوبر سنة ١٩٩٦م)

رئيس مجلس الوزراء

ونائب الحاكم العسكرى العام

دكتور/ كمال الجنزورى

قانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦

(المعدل بالقوانين رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٨، ٢ لسنة ١٩٨٢، ١٣ لسنة ١٩٨٤، ٢٥ لسنة ١٩٩٢، ١٠١ لسنة ١٩٩٦، ٢٢٥ لسنة ١٩٩٦)

بانشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى[1]

باسم الشعب :

رئيس الجمهورية :

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه وقد أصدرناه:

مادة ١ - [2] - ينشأ صندوق يسمى صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى يتولى تمويل واقامة المساكن الاقتصادية ومدها بالمرافق اللازمة لها، وتكون له الشخصية الاعتبارية وتعتبر أمواله أموالا عامة. ويتبع وزير الاسكان والتعمير.

وتحدد اللائحة التنفيذية القواعد التى تتبع فى ادارة الصندوق وتوجيه موارده للأغراض التى أنشىء من أجلها.

---

(١) الجريدة الرسمية العدد (٣٧) تابع فى ١٩٧٦/٩/٩ ويلاحظ أن عبارة (الحكم المحلى) الواردة بالقانون حلت محلها عبارة (الإدارة المحلية) بمقتضى القانون ١٤٥ لسنة ١٩٨٨.

(٢) مستبدلة بالقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٨.

مـــادة ٢ – يتولى ادارة الصندوق مجلس يشكل من:

– ممثل لوزارة الاسكان والتعمير بدرجة وكيل وزارة يختاره وزيرها (رئيسـا).

– ممثل لوزارة المـالية بدرجة وكيل وزارة يختاره وزيرها.

– ممثل لأمانة الحكم المحلى بدرجة وكيل وزارة يختاره وزيرها.

– ممثل للهيئة العامـة للخدمات الحكومية بدرجة وكيل وزارة يختاره رئيس مجلس ادارة الهيئة.

– ممثل لهيئة الأوقاف المصرية بدرجة وكيل وزارة يختاره رئيس مجلس ادارة الهيئة. (أعضــاء)

وتبين اللائحة التنفيذية القواعد التى يسير عليها المجلس فى أعماله ولاتكون قرارات المجلس نافذة الا بعد اعتمادها من وزير الاسكان والتعمير، ويمثل رئيس المجلس الصندوق أمام القضاء ولدى الغير.

مـادة ٣ - (١) - تتكون موارد الصندوق من :

١ – ربع حصيلة بيع وايجار ومقابل الانتفاع بالعقارات المملوكة للحكومة داخل نطاق المدن والقرى الخاضعة لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ١٠٤ لسنة ١٩٥٨ فى شأن تنظيم وزارة الخزانة ووزارة المـالية والاقتصاد والتجارة الخارجية وادخال بعض التعديلات على اختصاصات الوزارات وذلك بغير اخلال بأحكام قانون الحكم المحلى.

---

(١) مستبدلة بالقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٨.

٢ - حصيلة الاكتتاب فى سندات الاسكان المنصوص عليها فى المادة(٤) من ذات القانون.

٣ - حصيلة مقابل الانتفاع الذى يؤدى فى حالات الاعفاء من قيود الارتفاع وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.

٤ - الاعتمادات التى تخصص للصندوق فى موازنة الدولة.

٥ - المبالغ المخصصة لأغراض الاسكان الاقتصادى فى الاتفاقيات التى تعقدها الدولة.

٦ - القروض.

٧ - الاعانات والتبرعات والهبات والوصايا.

٨ - حصيلة استثمار أموال الصندوق.

٩ - حصيلة الغرامات التى يقضى بها طبقا للفقرة الأولى من المادة ٢١ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

١٠ - حصيلة بيع المساكن الاقتصادية التى أقامتها أو تقيمها بتمويل من الصندوق وحدات الحكم المحلى أو أية جهة أخرى، وذلك فى حدود قيمة القرض والفوائد المستحقة.

١١ - أى موارد أخرى يصدر بها قرار من رئيس الجمهورية.

مادة ٣ مكررا - (ألغيت بالقانون رقم ٢٢٥ لسنة ١٩٩٦).

مادة ٣ مكررا (١) -(ألغيت بالقانون رقم ٢٢٥ لسنة ١٩٩٦).

مادة ٣ مكررا (٢) -(ألغيت بالقانون رقم ٢٢٥ لسنة ١٩٩٦).

مــادة ٣ مكررا (٣) -(ألغيــت بالقانــون رقــم ٢٢٥ لســنة ١٩٩٦).

مــادة ٣ مكررا (٤) -(ألغيــت بالقانــون رقــم ٢٢٥ لســنة ١٩٩٦).

مــادة ٣ مــكــررا (٥) - (ألغيــت بالقــانــون رقــم ٢٢٥ لســنة ١٩٩٦).

مــادة ٣ مكررا (٦)-(ألغيــت بالقانون رقــم ٢٢٥ لســنة ١٩٩٦).

مــادة ٤ -[1] - يؤذن لوزير المــالية أن يصدر على دفعات سندات على الخزانة العامة تسمى سندات الاسكان، تكون مدتها عشرين سنة من تاريخ الاصدار، وتحدد فئاتها وشروط اصدارها وفائدتها بقرار من وزير المــالية، على أن يكون تحديد الفائدة وفقا لسعر الفائدة السائد محليا.

ويجوز استهلاك السندات كلها بعد خمس سنوات من تاريخ الاصدار كما يجوز استهلاكها جزئيا بعد هذه المــدة بطريق الاقتراع بجلسة علنية، ويكون الاستهلاك الكلى أو الجزئى بالقيمة الاسمية للسندات.

وتكون السندات لحاملها وقابلة للتداول فى التاريخ الذى يحدده وزير المــالية بقرار منه على ألا يجاوز ثلاث سنوات من تاريخ اصدارها.

وتعفى هذه السندات وايراداتها وفوائدها من جميع الضرائب عدا ضريبة التركات ورسم الأيلولة، وتقبل بقيمتها الاسمية للوفاء بضريبة التركات ورسم الأيلولة اذا كانت من عناصر التركة.

---

(١) معدلة بالقانون رقم ٣٤ سنة ١٩٧٨.

مـــادة ٥ - تلتزم شركات التأمين بالاكتتاب سنويا فى سندات الاسكان بنسبة من عائد التأمين الاجبارى على المبانى المنصوص عليه فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

ويصدر بتحديد هذه النسبة قرار من وزير الاسكان والتعمير بالاتفاق مع وزير التأمينات.

مـــادة ٦ -[١] (ألغيت بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦).

مـــادة ٧ - تلتزم الجهات المختصة بايداع حصيلة موارد الصندوق فى حساب خاص للصندوق وذلك خلال الشهر التالى للشهر الذى تم فيه التحصيل، وتخصص تلك الحصيلة للانفاق على أغراض الصندوق المبينة بالمـادة الأولى من هذا القانون دون غيرها.

وترحل أرصدة الصندوق للسنوات المـالية التالية.

مـــادة ٨ - يلغى كل نص يخالف أحكام هذا القانون.

مـــادة ٩ - يصدر وزير الاسكان والتعمير بالاتفاق مع الوزير المختص بالحكم المحلى اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال ستين يوما من تاريخ العمل به وتتضمن بيانا بالقواعد التى يسير عليها مجلس ادارة الصندوق فى أعماله كما تحدد مواصفات ومعايير المسكن الاقتصادى وبيان الجهات التى تقيم هذا النوع من المســكن.

---

(١) وكان نصها الآتى:

«يشترط للترخيص بإنشاء مبانى الإسكان الفاخر أيا كانت قيمته أو الإسكان الإدارى المتعلق بإنشاء مكاتب أو محال تجارية والذى تجاوز قيمته خمسين ألف جنيه ان يقدم طالب البناء مايدل على الاكتتاب فى سندات الإسكان بنسبة ١٠٪ من قيمة المبانى».

مـــادة ١٠ - ينشــر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريـخ نشـــره[١] .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى ٨ رمضان ١٣٩٦ (٢ سبتمبر سنة ١٩٧٦).

---

(١) ويلاحظ مانصت عليه المـادة (٧) من مـواد اصدار القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ باصدار قانون نظام الإدارة المحلية من أنه:

«فيما عدا مانص عليه في المواد ٤، ٥، ٦ من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بانشاء صندوق تمـويل مشـروعات الاسكان الاقتصـادى، يلغى الصنـدوق المشار اليـه وتوزع حصيلة مـوارد هذا الصندوق على المحافظات وفقا للقواعد والنسب التى يضعها مجلس المحافظين بالاتفاق مع وزيرى المـالية والاسكان».

وما نصت عليه المـادة ٢/٣٦ من القرار بقانون سـالف الذكر المستبدلة بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٨١ من أنه:

«. . . . .

كما ينشأ بالمحافظة حساب خاص لتمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى على مستوى المحافظة، تتكون موارده من:

١ - . . . .

٢ - حصيلة الاكتتاب فى سندات الاسكان المشار اليها فى المواد ٤، ٥، ٦ من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بانشاء صندوق مشروعات الاسكان الاقتصادى.

٣ - . . . . الـخ».

قانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٨٢

بشأن وقف سريان بعض أحكام القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي المعدل بالقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٨ بالنسبة للأراضي الفضاء الواقعة بمحافظة السويس[1]

باسم الشعب :

رئيس الجمهورية :

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يوقف بالنسبة للأراضى الفضاء الواقعة داخل محافظة السويس العمل بأحكام المواد ٣ مكررا، ٣ مكررا (١)، ٣ مكررا (٢)، ٣ مكررا (٣)، ٣ مكررا (٤) من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى المعدل بالقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٨، وذلك لمدة خمس سنوات تبدأ من أول يناير سنة ١٩٨٠، على أن تستحق الضريبة اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٨٥.

(المادة الثانية)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٥ جمادى الأولى سنة ١٤٠٢ (١٢ مارس سنة ١٩٨٢).

حسنى مبارك

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ١٣ فى أول أبريل سنة ١٩٨٢.

قانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١
باصدار قانون التعاون الإسكانى

باسم الشعب :

رئيس الجمهورية :

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

يعمل بأحكام القانون المرافق فى شأن التعاون الاسكانى.

(المادة الثانية)

لاتسرى على وحدات التعاون الاسكانى أحكام قانون الجمعيات التعاونية الصادر بالقانون رقم ٣١٧ لسنة ١٩٥٦، والقانون رقم ١٢٨ لسنة ١٩٥٧ باعفاء الجمعيات التعاونية من بعض الضرائب والرسوم وبوضع استثناء وقتى من بعض أحكام قانون الجمعيات التعاونية كما لاتسرى أحكام قانون التعاون الاستهلاكى الصادر بالقانون رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٥.

ويستمر العمل بأحكام اللوائح والقرارات التنظيمية العامة والنظم الداخلية المعمول بها فى شأن الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان فى تاريخ العمل بهذا القانون فيما لايتعارض مع أحكامه حتى تصدر اللوائح والقرارات التنظيمية العامة والنظم الداخلية طبقا لأحكام القانون المرافق.

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ١٠ تابع « د » فى ١٩٨١/٣/٥ – وقد عدل بالقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٨٢ كما سيلى.

(المـادة الثـالثـة)

على الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان القائمة وقت العمل بهذا القانون أن تعيد شهر نظامها بما يتفق وأحكام القانون المرافق خلال سنة من تاريخ العمل بـه.

واذا لم يتم اعادة الشهر خلال السنة وجب على المحافظ المختص تشكيل مجلس إدارة مؤقت يتولى اعادة الشهر خلال سنة من تاريخ تشكيله والا وجب حلها بقرار من الوزير المختص.

وتحل الجمعية العمومية الطارئة فى اجراءات اعادة الشهر محل الجمعية العمومية الاستثنائية، كما تحل الجمعيات الاتحادية كل بحسب اختصاصها الاقليمى محل الجمعية التعاونية العامة فى حقوقها والتزاماتها التى كانت تتولاها وقت صدور هذا القانون.

(المـادة الرابعـة)

يباشـر اختصاصات الاتحاد المنصوص عليه فى القانون المرافق مجلس ادارة مؤقت يصدر بتشكيله خلال شهرين من تاريخ العمل بهذا القانون قرار من الوزير المختص وتكون مدته سنتين تستكمل خلالهما اجراءات اعداد وشهر النظام الداخلى للاتحاد وتشكيل مجلس ادارته على أن يكون ثلاثة أربا ع عدد أعضاء المجلس المؤقت على الأقل من أعضاء مجالس ادارة الجمعيات التعاونية للاسكان.

(المـادة الخامسـة)

تستمر مجالس ادارة الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان القائمة وقت العمل بهذا القانون فى مباشرة أعمالها بصفة مؤقتة إلى أن يتم تشكيل مجالس ادارتها وفقا لأحكام القانون المرافق.

(المادة السادسة)

في تطبيق أحكام هذا القانون يقصد :

١ - بالوزير المختص : الوزير المختص بالاسكان.

٢ - بالجهة الادارية المختصة : الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان.

٣ - بالاتحاد : الاتحاد التعاوني الإسكاني المركزي.

(المادة السابعة)

يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

(المادة الثامنة)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية في ٢٥ ربيع الآخر سنة ١٤٠١ (٢ مارس سنة ١٩٨١).

محمد انور السادات

قانـون التعـاون الإسـكانى

البـاب الأول

احـكام عـامـة

مـــادة ١ - التعاون الاسكانى فرع من القطاع التعاونى يعمل على توفير المساكن للأعضاء والخدمات اللازمة للتجمعات السكنية ويتولى صيانتها وادارتها وذلك وفقا للمبادىء التعاونية وخطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة، بهدف رفع مستوى الأعضاء اقتصاديا واجتماعيا.

مـــادة ٢ - أمـوال الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان العقارية والمنقولة مملوكة لها ملكية تعاونية بصفتها الاعتبارية وغير قابلة للتوزيع ولايجوز أن تزيد حقوق عضو الجمعية عند انقضاء عضويته أو تصفية الجمعية على استرداد قيمة أسهمه فى رأس المـال ومستحقاتها قبله.

ولايجوز لأية جهة التصرف فى أموال الجمعيات التعاونية للبنـاء والاسكان على خلاف أحكام هذا القانون.

مـــادة ٣ - يجوز بقرار من رئيس الجمهورية تحويل أحد المشروعات أو الأموال العامة إلى الملكية التعاونية بمقابل مقسط بغير فوائد أو بدون مقابل وتتولى الجهة الادارية المختصة - وذلك بعد أخذ رأى الاتحاد - توجيه هذا المشروع أو المـال فى انشاء جمعية تعاونية أو أكثر تتولى إدارة المشروع واستغلال المـال تعاونيـا.

مـــادة ٤ - تتمتع الملكية التعاونية بكافة الضمانات المدنية والجنائية المقررة للملكية العامة، ولايجوز تملك أمـوال الجمعيات التعاونية أو كسب أى حق عينى عليها بالتقادم ويجوز بعد موافقة الجهة الادارية المختصة دفع التعدى الذى يقع على أموال هذه الجمعيات بالطريق الادارى ويكون للمبالغ المستحقة

لهذه الجمعيات قبل أعضائها أو الغير امتياز على جميع أموال المدين تأتى مرتبته بعد المصروفات القضائية والضرائب والرسوم ومستحقات التأمينات الاجتماعية مباشرة.

وللجهـة الادارية المختصة تحصيل مستحقات وحدات التعاون الاسكانى لدى الأعضاء بطريق الحجز الادارى ولها فى سبيل ذلك أن تستعين بغير مقابل بالأجهزة الحكومية أو المحلية ويشمل ذلك مستحقات الاتحاد لدى الجمعيات الأعضاء.

مـــادة ٥ - يحظر على الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان التصرف فى العقارات التى تنشئها أوتحصل عليها لغير أعضاء الجمعية الا بقرار من الجمعية العمومية بعد أخذ رأى الجهة الادارية والاتحاد.

مـــادة ٦ - مع عدم المساس بالتصرفات الثابتة التاريخ قبل العمل بهذا القانون، يحظر على العضو خلال العشر سنوات التالية لتاريخ التخصيص أن يتصرف فى العقار التعاونى الذى خصص له أو آل اليه لغير الزوج أو لذوى القربى حتى الدرجة الثالثة أو الجمعية ويصبح من تم التصرف له عضواً فى الجمعية بحـكم القانون.

وفى حالة التصرف للجمعية خلال العشر سنوات المشار اليها يتم التصرف بالسعر السائد وقت البيع الذى يحدد وفقا لنظامها الداخلى فإذا لم تقبل الجمعية الشراء بالسعر المشار إليه يعرض الأمر على الجهة الادارية المختصة التى لها أن تقرر إما شراء العقار بالسعر المشار إليه واما الاذن للعضو بالتصرف فيه للغير الذى يصبح عضواً فى الجمعية بحكم القانون.

مـــادة ٧ - بالنسبة للأراضى التى تخصص للأعضـاء من تاريخ العمل بهذا القانون اذا لم يقم العضو ببناء وحدة سكنية كاملة خلال خمس سنوات من تاريخ قرار تخصيص الأرض كاملة المرافق جاز للجمعية العمومية الغاء تخصيصها له ما لم يقدم مبررات تقبلها الجمعية.

ويسرى هذا الحكم على العضو الذى يتراخى فى سداد المبالغ التى تقررها الجمعية مقابل تخصيص عقار له أو سداد قيمة المرافق المستحقة خلال الأجل المحدد لسدادها وفقاً لأحـكام النظام الداخلى.

مـادة ٨ :

(أ) : يبقى العقار التعاونى محمـلا بالتكاليف واشتراطات البنـاء التى يفرضها النظام الداخلى للجمعية على العقارات التابعة لها مهما توالت عليه التصرفات الناقلة للملكية.

(ب) لايجو للعضو من تاريخ العمل بهذا القانون أن يحصل على أكثر من عقار تعاونى واحد تمليكا ما لم يكن مسكنا تعاونيا آخر فى أحد المصايف، ويقع باطلا تكرار الانتفاع بالمخالفة لهذه المـادة.

مــادة ٩ - لايجوز للعضو - فى غير المصايف - خلال الخمس سنوات التالية لاستلامه الوحدة السكنية المخصصة له، استغلالها لغير سكناه الا طبقا لأحـكام هذا القانون.

البـاب الثـانى

وحـدات التعاون الاسـكانى

مــادة ١٠ - وحدات التعاون الاسكانى هى:

(أ) الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان.

(ب) الجمعيات التعاونية المشتركة للبنـاء والاسكان.

(جـ) الجمعيات التعاونية الاتحادية للبنـاء والاسكان.

(د) الاتحاد التعاونى الاسكانى المركزى.

مـــادة ١١ - تؤسس الجمعية التعاونية للبنـاء والاسكان من ثلاثين عضوا على الأقل لتعمل على تحقيق مصالحهم المشتركة بتوفير المساكن التعاونية وصيانتها وتوفير خدمات البيئة السكنية ولايجوز أن يقل رأسمال التأسيس عن ثلاثمائة جنيه.

وللاتحاد أن يقرر زيادة الحد الأدنى لكل من عدد الأعضاء ورأسمال التأسيس المشار اليهما فى الفقرة السابقة، ولا تسرى هذه الزيادة على الجمعيات القائمة وقت تقريرها.

مـــادة ١٢ - تتكون الجمعية المشتركة للبنـاء والاسكان من جمعيتين تعاونيتين أو أكثر تجمعهما مصلحة مشتركة.

مـــادة ١٣ - تتكون الجمعية الاتحادية بعد موافقة الاتحاد من خمس جمعيات تعاونية للبناء والاسكان على الأقل تقع فى دائرة محافظة واحدة وبمجرد شهرها تصبح الوحدات التعاونية المشهرة أو التى تشهر بدائرة عملها أعضاء فيها ويجوز للجمعيات القائمة فى محافظة لم تنشأ بها جمعية اتحادية أن تنضم بصفة مؤقتة لأقرب جمعية اتحادية بعد موافقة الاتحاد إلى أن تنشأ جمعية اتحادية فى هذه المحافظة.

مـــادة ١٤ - يتكون الاتحاد من الوحدات التعاونية للبناء والاسكان على مستوى الجمهورية وتصبح جميع هذه الوحدات أعضاء فى الاتحاد بمجرد تأسيسه.

مـــادة ١٥ - تسرى على الجمعيات المشتركة والاتحادية والاتحاد التعاونى المركزى فى غير ما ورد فى شأنه نص خاص فى هذا القانون الأحكام الخاصة بالجمعيات التعاونية للبناء والاسكان ويشمل ذلك الاعفاءات والمزايا المقررة بهذا القانون.

الباب الثالث

الجمعية التعاونية للبناء والاسكان

مادة ١٦ - الجمعية التعاونية للبناء والاسكان منظمة جماهيرية ديمقراطية تعمل على توفير المساكن لأعضائها وتوفير الخدمات اللازمة لتكامل البيئة السكنية وتعهد التجمع السكنى بالعناية والصيانة.

وتضع الجمعية خطة سنوية لنشاطها عن كل سنة مالية وتحدد وسائل تنفيذها.

الفصل الأول

التأسيس والشهر

مادة ١٧ - يعتبر الأفراد الذين يشتركون فى تأسيس جمعية تعاونية للبناء والاسكان ويوقعون على عقد التأسيس مؤسسين لها ويتولون اعداد نظامها.

مادة ١٨ - تتبع فى تأسيس وشهر الجمعية التعاونية للبناء والاسكان الاجراءات الآتية:

١ - يعد طالبو التأسيس النظام الداخلى للجمعية ويوقعون عليه وعلى عقد التأسيس وينتخبون لجنة ثلاثية من بينهم يفوضونها فى مباشرة اجراءات التأسيس وقبول المكتتبين حتى تاريخ توجيه الدعوة لاجتماع الجمعية العمومية الأول ويصدق على توقيعات المؤسسين من الجهة المختصة بالمحافظة.

٢ - تتولى اللجنة الثلاثية جمع قيمة اكتتاب طالبى التأسيس وايداعها فى أحد البنوك الذى يقع فى دائرته مقر الجمعية خلال سبعة أيام من تاريخ تحصيلها.

٣ - تقدم اللجنة الثلاثية إلى الجهة المختصة بالمحافظة عقد تأسيس الجمعية ونظامها الداخلى موقعا عليهما من المؤسسين ومصدقا على توقيعاتهم أو

محضر اجتماع المؤسسين والايصال الدال على ايداع رأس مال التأسيس.

٤ - للجهة المختصة بالمحافظة أن تطلب إلى اللجنة الثلاثية بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول تقديم الأوراق أو استيفاء البيانات اللازمة لاتمام الشهر خلال الميعاد الذى تحدده.

ويترتب على هذا الطلب وقف سريان المدة المشار اليها فى البند الخامس من هذه المادة حتى تاريخ استكمال الأوراق أو البيانات المطلوبة.

٥ - على الجهة المختصة بالمحافظة أن تبت فى طلب الشهر خلال ستين يوما من تاريخ تقديمه اليها، والا اعتبرت الجمعية مسجلة بحكم القانون ويتعين على الجهة المختصة اجراء القيد والنشر.

٦ - يتم شهر الجمعية بالقيد فى السجل المعد لذلك وعلى المحافظ موافاة كل من الهيئة والاتحاد بنسخة من عقد التأسيس والنظام الداخلى ورقم قيدها بالسجل ونشر ملخص عقد التأسيس والنظام الداخلى للجمعية فى الوقائع المصرية.

٧ - تكتسب الجمعية التعاونية الشخصية الاعتبارية بمجرد شهرها ويقع باطلا كل نشاط يباشره طالبو التأسيس باسم الجمعية قبل ذلك.

٨ - متى أصبح قرار الرفض نهائياً وجب على اللجنة الثلاثية رد قيمة الاكتتاب المحصلة على ذمة التأسيس إلى المؤسسين وذلك بعد خصم قيمة مصاريف التأسيس التى تقرها الجهة المختصة بالمحافظة بنسبة ما ساهم به كل عضو.

٩ - تبلغ الجهة المختصة بالمحافظة قرار رفض طلب الشهر إلى رئيس اللجنة الثلاثية بخطاب موصى عليه بعلم الوصول ويجب أن يتضمن القرار بيان أسباب الرفض.

ولذوى الشأن حق الطعن فى قرار الرفض وفقا لأحكام هذا القانون.

١٠ - يكون أعضاء اللجنة الثلاثية مسئولين بالتضامن فيما بينهم عن قيمة المبالغ المحصلة حتى تاريخ شهر الجمعية أو حتى ردها لمستحقيها، ولايجوز لأى من طالبى التأسيس الانسحاب قبل اتمام اجراءات شهر الجمعية أو رفضه وفوات ميعاد الطعن فى قرار الرفض أو صدور الحكم النهائى فى شأنه.

الفصل الثانى

النظام الداخلى

مادة ١٩ - يصدر الوزير المختص - بناء على اقتراح الاتحاد وعرض الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان مشفوعا برأيها القواعد الواجب مراعاتها فى اعداد النظام الداخلى للجمعية التعاونية للبناء والاسكان.

ويجب أن يشتمل هذا النظام على البيانات الآتية:

١ - اسم الجمعية بما يدل على صفتها التعاونية ومنطقة عملها ومقرها.

٢ - أغراض الجمعية والأنشطة التى تباشرها.

٣ - نظام العمل بها بمراعاة باب العضوية المفتوح وعدم تحديد مدة لعملها وديمقراطية الادارة وتكافؤ الفرص وعدالة التوزيع.

٤ - قيمة الأسهم ورسوم العضوية والاشتراكات.

٥ - شروط العضوية ونظام قبول الأعضاء ومدة البت فى طلب العضو وقواعد التعامل مع الأنظمة وواجباتهم والتزاماتهم والجزاءات المترتبة على الاخلال بها وشروط وحالات وآثار الانسحاب أو الفصل من العضوية.

٦ - قواعد التنازل عن قيمة الأسهم أو استردادها، وقواعد التنازل عن العقار للجمعية وسحب الأراضى الفضاء واعادة تخصيصها ورد

المدفوعات عنها وقيمة العائد السنوى عن هذه المدفوعات بعد خصم ماقد يكون مستحقا للجمعية من التزامات.

٧ - تحديد بداية ونهاية السنة المالية للجمعية وقواعد اعداد الحساب الختامى والتصديق عليه.

٨ - الدفاتر المالية والادارية التى تمسكها الجمعية ونظام العمل والقيد بها.

٩ - قواعد واجراءات توزيع الفائض وتكوين المخصصات المختلفة.

١٠ - الشروط الخاصة بعضو مجلس الادارة وعدد أعضاء المجلس وقواعد توزيع مقاعده ونظام انتخاب المجلس واختيار أعضاء هيئة المكتب وبيان اختصاصات الرئيس ونائب الرئيس والسكرتير والمشرف المالى وقواعد تشكيل اللجان الدائمة والمؤقتة والتنفيذية وتحديد اختصاصات كل منها. وقواعد شغل عضوية المجلس عند خلوها وذلك لحين انعقاد الجمعية العموميةالتالية.

١١ - قواعد تحديد مكافأة مجلس الادارة والعاملين بالجمعية وبدل حضور الجلسات ومصاريف بدل الانتقال وبدل التفرغ والحد الأقصى لنصيب عضو مجلس الادارة أو العامل الواحد من المكافأة.

١٢ - مواعيد واجراءات انعقاد مجلس الادارة وتحديد مسئوليته ومسئوليات كل عضو من أعضائه بالنسبة لدفاتر الجمعية واختامها وسجلاتها ومستنداتها وأوراقها أو من لهم حق التوقيع على الشيكات وأذونات الصرف الخاصة بها.

١٣ - قواعد وأسباب اسقاط العضوية عن مجلس الادارة أو عن أحد أعضائه واجراءات التحقيق والجزاءات الادارية.

١٤ - قواعد قبول عضوية الورثة واختيار من يمثل العضو فيما لو كان المورث مرتبطا بالتزامات مع الجمعية.

١٥ -قواعد واجراءات دعـوة الجمعية العمومية واجتماعها وطريقة الاعلان عنها وعن جدول أعمالها وبيان من لهم حق التصويت وطريقة ابداء الرأى كتابة عند الاشتراك فى الجمعية العمومية الاستثنائية، وجواز الإنابة فى الحضور واجراءات ومواعيد الاعتذار عن عـدم الحضور وكذلك قواعد واجـراءات الاجتمـاع ومن يتولى رئاسته ومن يتولى أعمال السكرتارية.

١٦ - قواعد ونظام استثمار أموال وودائع الجمعية وقواعد الاقتراض والاقراض.

١٧ - القواعد والاجراءات الواجب اتباعها عند التعاقد على شراء العقارات.

١٨ -الأحوال التى يجوز فيها للعضو طبقا للمـادة ٩ استغلال الوحدة المخصصة لسكناه.

البـاب الـرابـع

العضوية ومسئولية الأعضـاء

مـادة٢٠ - لكل مصرى تتوفر فيه شروط العضوية فى الجمعية التعاونية للبناء والاسكان طبقا لنظامها الداخلى أن يطلب الانضمام اليها. ولا يجوز تعليق قبول طلب العضوية على الاكتتاب بأكثر من سهم واحد. كما لايجوز قيام الجمعية على أساس دينى أو سياسى.

ويجوز لمجلس ادارة الجمعية بعد موافقة الاتحاد اقفال باب العضوية مؤقتا اذا كان حجم نشاط الجمعية لايسمح بزيادة عدد الأعضاء أو اذا كانت جهود الجمعية وظروفها تقصر عن أداء الخدمة لراغبى الانضمام اليها. وتعد قائمة انتظار بالجمعية يقيد بها تاريخ تقديم طلبات الانضمام ويسلم الطالب شهادة بذلك ويتم قبول الأعضاء الجدد بالجمعية وفقا لأسبقية القيد بقائمة الانتظـار.

مـادة ٢١ - مع مراعاة الشروط والاجراءات التى يتضمنها النظام الداخلى الجمعية، تزول عن عضو الجمعية صفة العضوية فى الحالات الآتية:

١ - الانسحاب من الجمعية أو سجب قيمة جميـع أسهمه.

٢ - فقده شرط من شروط العضوية.

٣ - التأخر فى سداد الديون المستحقة للجمعية مـدة سـنة من تاريخ الاستحقاق أو توقفه عن الوفاء بالتزاماته قبلها فى الحدود المقررة فى النظام الداخلى.

٤ - ارتكاب احدى الجرائم المنصوص عليها فى باب العقوبات من هذا القانون.

٥ - الوفـــاة.

٦ - الفصــل من العضوية طبقا لنظامها الداخلى.

وتزول صفة العضوية اعتبارا من تاريخ صدور قرار مجلس الادارة فى الحالات الأربع الأولى ووفاة العضو فى الحالة الخامسة وصدور قرار من الجمعية العمومية بعد دعوة العضو لسماع دفاعه بخطاب موصى عليه بعلم الوصول أو عدم حضوره فى الحالة الأخيرة.

البـــاب الخـامس

التمـــويل

مـــادة ٢٢ - يتكون رأس مـال الجمعية التعاونية للبنـاء والاسكان من أسهم غير محدودة العدد غير قابلة للتجزئة قيمة كل منها عشرة جنيهات مصرية تؤدى قيمتها بالكامل عند الاكتتاب.

ولايجوز الحجز على أسهم رأس المـال الا وفاء لمستحقات الجمعية على العضــو.

وينص النظام الداخلي على وجوب أداء العضو اشتراكا دوريا تحدد الجمعية العمومية قيمته ومواعيد أدائه بحيث تغطي حصيلته مصاريف الادارة والصيانة المشتركة. كما يجوز أن يتضمن النظام الداخلي فرض رسم عضوية ولايجوز التنازل عن أسهم رأس المال إلا لعضو الجمعية أو لمن يقبل عضوا فيها.

مـادة ٢٣ - للجمعيات التعاونية للبناء والاسكان أولوية على الأفراد فى الحصول على القروض من الجهة الادارية المختصة أو غيرها من الجهات التى يصدر بتحديدها قرار وزير المالية والاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص.

ولايجوز لهذه الجهات اقتضاء عائد استثمار على القروض اللازمة لنشاط هذه الجمعيات تزيد قيمته على عائد الاستثمار الذى تؤديه الجمعيات التعاونية الزراعية لبنك القرية، وتدرج الدولة فى ميزانيتها ما يعوض الجهات المشار اليها عن فروق عائد الاستثمار.

مـادة ٢٤ - يكون لمشروعات الاسكان التعاونى التى تقوم على أساس انشاء عمارات لتمليكها أو تأجيرها للأعضاء أولوية على أية مشروعات أخرى فى الحصول على الأراضى والقروض ومواد البناء وأية تيسيرات أخرى للإسكان التعاونى.

مـادة ٢٥ - على وحدات القطاع العام تخصيص القروض اللازمة لتمويل أوجه نشاط الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان المكونة من العاملين فيها دون فوائد وذلك من الحصة المخصصة للخدمات من أرباح هذه الوحدات.

ويتم اقراض الجمعيات التعاونية المشار إليها من هذا المخصص بقرار من مجلس ادارة الوحدة الاقتصادية وفى الحدود والقواعد التى يضعها ذلك المجلس.

مـادة ٢٦ - يجوز بقرار من مجلس ادارة الجمعية التعاونية للبناء والاسكان قبول الهبات والوصايا ويجوز للواهب أو الموصى أن يشترط تخصيص

الهبة أو الوصية لأداء خدمة معينة من الخدمات الاجتماعية أو الثقافية التى تباشرها الجمعية.

ويجب بالنسبة للهبات والوصايا المقدمة من شخص أو جهة أجنبية موافقة الجهة الادارية على قبولها.

البـاب السـادس

ادارة الجمعيــة

الفصــل الأول

الجمعيــة العموميـة

مــادة ٢٧ - الجمعية العمومية هى السلطة العليا فى الجمعية ولها وحدها حق التصرف فى العقارات والتنازل عن الحقوق واستهلاك الديون المشكوك فيها ولايجوز لها التفويض فى أى من اختصاصاتها.

مــادة ٢٨ - تتألف الجمعية العمومية من الأعضاء الذين بلغوا الثامنة عشرة وانقضى على قبول عضويتهم شهران على الأقل قبل تاريخ انعقادها وتستثنى الجمعية العمومية الأولى من شرط المـدة ولكل عضو صوت واحد مهما كان عدد الأسهم المكتتب بهـا.

مــادة ٢٩ - يجوز فى الجمعيات التعاونية التى تشمل منطقة عملها محافظة أو أكثر أو يزيد عدد أعضائها على خمسمائة عضو أن تتكون الجمعية العمومية من مندوبين يعين النظام الداخلى عددهم وكيفية اختيارهم وبحيث لايقل عدد المندوبين عن عشر عدد أعضاء الجمعية العمومية.

مــادة ٣٠ - تدعو اللجنة الثلاثية المنصوص عليها فى المـادة (١٨) من هذا القانون الجمعية العمومية الأولى التى تتكون من جميع المؤسسين والمكتتبين حتى تاريخ توجيه الدعوة للاجتماع خلال ستين يوما من تاريخ شهر النظام الداخلى للجمعية التعاونية والا تولى الاتحاد دعوتها.

ويتضمن جدول أعمال الجمعية العمومية الأولى ما يأتى:

١ - اعتماد مصاريف التأسيس.

٢ - اعتماد خطة العمل السنوية التى تضع مشروعها اللجنة الثلاثية.

٣ - انتخاب مجلس الادارة الأول.

وفى حالة تقصير أعضاء اللجنة الثلاثية فى أداء واجباتهم يكون للاتحاد حق دعوة المؤسسين للنظر فى استبدال غيرهم بهم.

مـــادة ٣١ - تدعى الجمعية العمومية السنوية للانعقاد خلال الخمسة الأشهر التالية لانتهاء السنة المـالية - الا اذا وافق الاتحاد والجهة الادارية المختصة على مد هذا الميعاد لظروف استثنائية - وذلك للنظر فى الموضوعات الواردة بجدول أعمالها وعلى الأخص ما يأتى:

١ - مناقشة تقارير مجلس الادارة والاتحاد والجهة الادارية المختصة.

٢ - مناقشة الميزانية العمومية والحسابات الختامية وقرارها.

٣ - اعتماد مشروع توزيع الفائض عن السنة المـالية المنقضية ان وجد.

٤ - تقرير مكافأة مجلس الادارة والعاملين بالجمعية.

٥ - اعتمـاد تكوين المخصصات والاحتياطيات وتعيين حدود الاقراض للسنة المقبلة.

٦ - مناقشة واعتماد الخطة السنوية للجمعية للسنة المقبلة.

٧ - تقرير منح مقابل بدل تفرغ عند الاقتضاء لعضو أو أكثر من أعضاء مجلس الادارة عن السنة المـالية التالية.

٨ - انتخاب مجلس الادارة أو استكماله.

٩ - اعتمـاد اللوائح الخاصة بالتقسيم والبناء واللوائح المـالية والادارية فى حدود ما يقرره الاتحاد بالاشتراك مع الجهة الادارية المختصة.

وللجمعية العمومية السنوية النظر فيما يرد فى جدول أعمالها من موضوعات تدخل فى اختصاص الجمعية العمومية الطارئة.

مـادة ٣٢ - تدعى الجمعية العمومية الطارئة للنظر فى موضوع أو أكثر يتعلق بتحقيق مصلحة أو دفع ضرر يخرج عن اختصاص مجلس الادارة ولايحتمل التأجيل وبصفة خاصة الموضوعات الآتيـة:

١ - تعديل لائحة شروط البناء أو اللائحة المـالية أو الادارية.

٢ - تعديل الخطة السنوية عند الاقتضاء.

٣ - مناقشة تقرير مجلس الادارة المؤقت وانتخاب مجلس ادارة بدلا منه عند الاقتضاء.

٤ - اعتماد التصرفات الناقلة والمقيدة للملكية العقارية والتنازل عن حق أو استهلاك دين مشكوك فيه.

٥ - اسقاط العضوية عن عضو أو أكثر من أعضاء مجلس الادارة أو طرح الثقة بالمجلس كله.

٦ - استكمال عدد أعضاء المجلس بانتخاب أعضاء جدد بدلا ممن انتهت عضويتهم لأى سبب.

٧ - انتخاب مجلس الادارة لانتهاء مدته أو نتيجة سحب الثقة منـه.

٨ - فصـل عضو أو أكثر من أعضاء الجمعية.

وللجمعية العمومية الطارئة أن تنظر فى أى موضوع يدرج فى جدول أعمالها من اختصاص الجمعية العمومية السنوية.

مـادة ٣٣ - تدعى الجمعية العمومية الاستثنائية للنظر فيما يأتى:

١ - تعديل النظـام الداخلى.

٢ - تقسيم الجمعية.

٣ - حالات الادماج والاندماج.

٤ - حل الجمعية وتصفيتها.

ولاتنفذ قرارات الجمعية العمومية الاستثنائية الا بعد قيدها فى السجل المعد لذلك بالجهة المختصة بالمحافظة ونشرها بالوقائع المصرية أو انقضاء ٦٠ يوما من تاريخ ابلاغ هذه الجهة.

مادة ٣٤ - يدعو مجلس ادارة الجمعية العمومية السنوية أو الطارئة أو الاستثنائية بحسب الأحوال للانعقاد من تلقاء نفسه أو بناء على طلب خمس عدد أعضاء الجمعية العمومية أو طلب الاتحاد أو الجهة الادارية المختصة.

فاذا لم يوجه مجلس الادارة الدعوة إلى الانعقاد خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تسلمه الطلب بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول كان للاتحاد توجيه الدعوة مباشرة.

وعلى مجلس الادارة فى هذه الحالة وضع جميع البيانات والمستندات المتعلقة بجدول الأعمال تحت نظر الاتحاد.

مادة ٣٥ - توجه الدعوة لانعقاد الجمعية العمومية موضحا بها جدول أعمالها وموعد ومكان الاجتماع وذلك فى المواعيد التى يحددها نظامها الداخلى.

ولايجوز للجمعية العمومية النظر فى غير الموضوعات المدرجة بجدول الأعمال، ويعقد الاجتماع بمقر الجمعية.

ويجوز أن يعقد فى غير مقرها بناء على طلب الاتحاد أو بموافقته.

وتبلغ الدعوة لانعقاد الجمعية العمومية إلى الاتحاد وإلى الجهة الادارية المختصة فى اليوم الذى تبلغ فيه الدعوة للأعضاء.

مـــادة ٣٦ - لايكون انعقاد الجمعية العمومية السنوية أو الطارئة صحيحا الا بحضور الأغلبية المطلقة لأعضائها، فاذا لم يتكامل هذا النصاب فى الموعد المحدد جاز انعقاد الجمعية بعد انقضاء ساعة من هذا الميعاد بحضور عشر عدد الأعضاء على الأقل. فاذا لم يتكامل هذا النصاب الأخير وجب على الاتحاد اعادة توجيه الدعوة خلال الخمسة عشر يوما التالية للموعد الأول وفى هذه الحالة يكون انعقاد الجمعية العمومية صحيحا بحضور أى عدد من الأعضاء.

وتصدر قرارات الجمعية العمومية السرية[١] والجمعية العمومية الطارئة بموافقة الأغلبية لعدد الأعضاء الحاضرين فإذا تساوت الأصوات اعتبر الأمر المعروض مرفوضا.

مـــادة ٣٧ - لايكون انعقاد الجمعية العمومية الاستثنائية صحيحا الا باشتراك ثلثى عدد أعضاء الجمعية العمومية سواء بالحضور الشخصى أو بالانابة أو بابداء الرأى كتابة وفقا لأحكام النظام الداخلى وبالنسبة لتعديل النظام الداخلى يصح الانعقاد بالأغلبية للأعضاء.

وتصدر قرارات الجمعية العمومية الاستثنائية بموافقة ثلثى عدد الأعضاء المشتركين فاذا لم يتوافر النصاب القانونى لصحة لاجتماع أو لصحة القرارات فلا يجوز اعادة عرض الموضوع على الجمعية العمومية الاستثنائية قبل مضى ثلاثة أشهر من الموعد الأول.

مـــادة ٣٨ - يجب على عضو الجمعية العمومية السنوية أو الطارئة حضور اجتماعاتها بشخصه.

ومع ذلك يجوز فى جميع الأحوال وطبقا لأحكام النظام الداخلى الإنابة كتابة فى حضور الجمعية ولايجوز أن ينوب العضو عن أكثر من عضو واحد.

---

(١) وصحتها السنوية.

ويجب على العضو أن يبلغ اعتذاره عن عدم حضور اجتماعات الجمعية العمومية كتابة إلى رئيس الجمعية أو من ينوب عنه قبل موعد انعقادها.

الفصل الثاني

مجلس الادارة

مادة ٣٩ - يتولى مجلس ادارة الجمعية ادارة شئونها، ويختص بنظر جميع الموضوعات التى لم ينص القانون على اختصاص الجمعية العمومية بها وينتخب مجلس الادارة من بين أعضاء الجمعية العمومية بالاقتراع السرى لمدة خمس سنوات ولايجوز أن يقل عدد أعضاء مجلس الادارة عن خمسة أعضاء.

ويمثل مجلس الادارة الجمعية لدى الغير وأمام القضاء وينوب عنه فى ذلك رئيسه.

مادة ٤٠ - لايكون انعقاد مجلس الادارة صحيحا الا بحضور أغلبية أعضائه وتصدر قراراته بموافقة الأغلبية المطلقة لعدد الأعضاء الحاضرين فاذا تساوت الأصوات رجح الرأى الذى منه رئيس الجلسة.

مادة ٤١ - يقوم مجلس الادارة فى نهاية السنة المالية بتكليف أحد المحاسبين القانونيين المقيدين بالسجل العام للمحاسبين والمراجعين باعداد الحسابات الختاميه والميزانية العمومية ومشروع توزيع الفائض فى حدود أحكام هذا القانون والنظام الداخلى.

ويجب على المجلس أن يقدم هذه البيانات خلال ستة أشهر من انتهاء السنة المالية إلى الاتحاد لمراجعتها وإلى الجهة الادارية المختصة لفحصها ومراجعتها وفقا لأحكام هذا القانون.

ويجب على المجلس أن يعرض هذه البيانات مشفوعة بالمستندات المثبتة لها مع تقريره السنوى وتقريرى الاتحاد والجهة الادارية المختصة بمقر الجمعية لمدة

ثمانية أيام على الأقل قبل تاريخ انعقاد الجمعية العمومية مع تمكين الأعضاء من الاطلاع عليها حتى يتم التصديق عليها.

مـــادة ٤٢ – مع مراعاة الشروط الخاصة التى يتضمنها النظام الداخلى يشترط فيمن يرشح لعضوية مجلس ادارة الجمعية ما يلى:

١ – أن يكون كامل الأهلية المدنية.

٢ – أن يكون محل سكنه أو عمله فى منطقة عمل الجمعية ويستثنى من ذلك جمعيات المصايف.

٣ – أن يجيد القراءة والكتابة.

٤ – أن يكون مسددا ما عليه من التزامات مستحقة الأداء للجمعية.

٥ – أن يكون قد مضى على عضويته بالجمعية ستة أشهر على الأقل سابقة على تاريخ فتح باب الترشيح.

٦ – ألا يكون قد حكم عليه بعقوبة جناية أو بالحبس فى جريمة مخلة بالشرف أو بالأمانة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.

٧ – ألا يكون من العاملين بالجمعية أو الجهة الادارية المختصة أو باحدى الجهات التى تتولى الاشراف أو التوجيه أو التمويل بالنسبة للجمعية ويستثنى من هذا الشرط الجمعيات التى تتكون من العاملين بتلك الجهات.

٨ – ألايكون ممن يزاولون لحسابهم أو لحساب غيرهم عملا من الأعمال التى تدخل فى أغراض الجمعية وتتعارض مع مصالحها.

٩ – ألايكون عضوا فى أكثر من مجلسين لإدارة جمعية تعاونية للاسكان على ذات المستوى. كما لايجوز أن يضم المجلس أكثر من عضوين

تربطهم صلة القرابة حتى الدرجة الثانية وفى حالة تعدد الفائزين فى الانتخاب من الأقارب على خلاف هذا الحكم يختار من حصل على أكثر الأصوات من بينهم.

مـادة ٤٣ - يحظر على عضو مجلس ادارة الجمعية ما يأتى:

١ - أن ينافس الجمعية بأن يتقدم باسمه سواء لحسابه أو لحساب غيره أو باسم من يعول بعطاءات تتصل بنشاط الجمعية فى المزايدات أو الممارسات التى تعلن عنها الحكومة والهيئات العامة ووحدات القطاع العام ووحدات الإدارة المحلية.

٢ - أن يتعاقد مع الجمعية سواء لحسابه أو لحساب غيره، أو باسم من يعول بعقد بيع أو ايجار أو توريد أو استغلال لأحد مواردها أو بأى عقد آخر يتصل بمعاملاتها فى غير ما يسمح به نظامها الداخلى.

مـادة ٤٤ - أعضاء مجلس الادارة ومديرو الجمعية مسئولون بالتضامن فيما بينهم عن أية التزامات أو تعويضات أو خسائر تقع على الجمعية نتيجة ادارتهم لها على خلاف القانون أو القرارات المنفذة لأحكام أو نظام الجمعية الداخلى أو خطتها السنوية أو قرارات الجمعية العمومية وكذلك عن التصرفات التى تخرج عن اختصاصهم أو التى تعد اخلالا بالقيام بواجبات الرجل الحريص.

مـادة ٤٥ - على رئيس الجمعية ابلاغ الاتحاد والجهة الادارية بكل تغيير يطرأ على عضوية مجلس الادارة وتشكيله على أن يشمل التبليغ بيان أسماء الأشخاص الذين شملهم التغيير ووظائفهم بالمجلس وعناوين اقامتهم.

مـادة ٤٦ - على مجلس الادارة ابلاغ صورة محاضر جلساته واجتماعات الجمعية العمومية والقرارات التى تصدر فى أى منها إلى كل من الاتحاد والجهة الادارية المختصة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الانعقاد.

مـــادة ٤٧ - على مـجلس الادارة أن يؤمن للمـحل المناسب على مخازن الجمعية ومحلاتها ومنشآتها وأموالها وعلى أصحاب العهد.

مـــادة ٤٨ - يعاون مجلس الادارة فى أداء وظيفته - عند الاقتضاء - جهاز تنفيذى يتولى المجلس التعيين فى وظائفه والاشراف عليه فى مباشرة عمله وذلك فى حدود اللوائح التى تعتمدها الجمعية العمومية فى هذا الشأن ويرأس هذا الجهاز مدير يعينه مجلس الادارة.

مـــادة ٤٩ - يجوز ندب و اعارة العاملين بالحكومة والهيئات العامة ووحدات القطاع العام وأجهزة الإدارة المحلية للعمل بالجمعيات التعاونية. وذلك من غير العاملين بالجهة الادارية المختصة أو باحدى الجهات التى تتولى الاشراف أو التوجيه أو التمويل.

ويجوز بعد موافقة الاتحاد ندب أو نقـل العاملين من جمعية إلى اخرى تمارس ذات النشاط أو بين الجمعيات والاتحاد المذكور.

مـــادة ٥٠ - لايجوز الجمع بين العمل فى الجهة الادارية المختصة أو أى جهاز رقابى من أجهزة الدولة المشرفة على التعاون الاسكانى أو الاتحاد وبين أى عمل من أعمال الادارة أو الاستشارة بأجر أو بغير أجر فى الوحدات التعاونيـة.

مـــادة ٥١ - تصدر بقرار من الوزير المختص بناء على عرض الجهة الادارية المختصة وأخذ رأى الاتحاد لائحة نموذجية للعاملين بالوحدات التعاونية تتضمن المزايا والضمانات التى تكفل الاستقرار وحسن سير العمل.

البـاب السـابع

توزيع الفائض وتكوين الاحتياطى

مـــادة ٥٢ - بعد استنزال جـميع المصروفات والاستـهلاكـات والمخصصات والأعباء التى تلتزم بها الجمعية قانونا خلال السنة المـالية المنتهية يوزع الفائض من الايرادات على الوجه الآتى:

(أ) ١٥ ٪ لتكوين الاحتياطى القانونى.

(ب) ٥ ٪ لحساب الخدمات العامة التى يؤديها الاتحاد التعاونى المركزى.

(جـ) ١٠ ٪ لحساب الخدمات التى تؤيدها الجمعية فى منطقة عملها.

(د) ١٥ ٪ كحد أقصى لمكافآت أعضاء مجلس الادارة.

(هـ) ٥ ٪ كحد أقصى لحصة العاملين فى الجمعية.

(و) ٥ ٪ للتدريب التعاونى الذى يؤديه الاتحاد طبقا لخطة يتم وضعها بالتنسيق مع الجهة الادارية المختصة.

(ز) ٥ ٪ تودع فى حساب خاص بالاتحاد لاستثمارها وتخصيصها للوفاء بالتزامات الجمعيات المعفاة قبل العاملين بها.

ويخصص الباقى مضافا اليه عائد الودائع وما تبقى بدون توزيع من النسب المشار اليها لانشاء واستكمال وصيانة الخدمات المشتركة للتجمعات السكنية وتحسين شئون المنطقة.

مـــادة ٥٣ - يضاف إلى رصيد الاحتياطى القانونى علاوة على النسبة المخصصة للفائض السنوى الموارد الآتية:

(أ) الهبات والوصايا التى لم تخصص لغرض معين.

(ب) المبالغ التى يسقط الحق فى المطالبة بها قانونا.

ويسقط الحق فى المطالبة باسترداد قيمة الأسهم وصرف المكافآت بانقضاء ثلاث سنوات من تاريخ استحقاقها.

(جـ) الايرادات المتحققة من بيع الأصول الثابتة بما يزيد على قيمتها الدفترية.

مـــادة ٥٤ - يراعى فى توزيع الحصة المقررة لمكافأة أعضاء مجلس

الادارة مدى تنفيذ الخطة السنوية للسنة المالية التى يتم عنها التوزيع ومدى المواظبة على حضور اجتماعات الجمعية لعمومية والمجلس، كما يراعى فى التوزيع أيضاً المدة التى قضاها العضو فى المجلس خلال السنة المالية.

ويسقط حق عضو مجلس الادارة فى المكافأة فى الأحوال الآتية:

١ – اذا لم يحضر نصف عدد جلسات مجلس الادارة خلال السنة المالية ولو كان تخلفه بعذر مقبول.

٢ – اذا تخلف بغير عذر مقبول عن اجتماع الجمعية العمومية السنوية أو نصف اجتماعات الجمعية العمومية الطارئة أو الاستثنائية التى تعقد خلال السنة.

٣ – اذا استقال من عضوية المجلس قبل بداية النصف الثانى من السنة المالية.

ويراعى فى توزيع مخصص حصة العاملين فى فائض الجمعية مدى مساهمتهم فى زيادة الانتاج وتحسين الأداء طبقا للقواعد التى يضعها مجلس ادارة الجمعية.

الباب الثامن

انقضاء الجمعيات وحلها وتصفيتها وادماجها وتقسيمها

الفصل الأول

الانقضاء والحل والتصفية

مادة ٥٥ - تنقضى الجمعية بقرار مسبب من الوزير المختص بناء على طلب المحافظ وبعد أخذ رأى الاتحاد والجهة الإدارية المختصة فى الأحوال الآتية:

١ - إذا أتمت الأعمال التى أنشئت من أجلها.

٢ - إذا اندمجت الجمعية فى جمعية أخرى أو معها أو انقسمت إلى أكثر من جمعية.

٣ - إذا نقص عدد أعضائها عن الحد الأدنى اللازم لانشائها.

مادة ٥٦ - مع عدم الاخلال بحق الجمعية العمومية الاستثنائية فى تقرير حل الجمعية يجوز حل الجمعية التعاونية بقرار مسبب من الوزير المختص بناء على طلب المحافظ بعد أخذ رأى الاتحاد والجهة الادارية المختصة فى الحالتين الآتيتين:

١ - إذا طرأت عليها عقبات تحول دون مواصلة عملها بانتظام أو الوفاء بالتزامها.

٢ - إذا هلك رأس المال كله أو بعضه بحيث يصبح الاستمرار فى العمل متعذراً أو مؤدياً للخسارة.

مادة ٥٧ - لا يجوز للوزير المختص التفويض فى اختصاصه المبين فى المادتين السابقتين.

مادة ٥٨ - يباشر الاتحاد اجراءات التصفية من تاريخ نشر قرار انقضاء أو حل الجمعية فى الوقائع المصرية، ومع ذلك يجوز أن يتضمن القرار منح الاتحاد

سلطة التحفظ على أموال الجمعية وموجوداتها من تاريخ صدور القرار.

وتعتمد الجهة الإدارية المختصة حسابات التصفية.

مادة ٥٩ - لا يوزع على الأعضاء من المال الناتج من التصفية أكثر مما أدوه من قيمة أسهمهم والودائع المستحقة لهم، ولا يجوز اجراء أى توزيع قبل نشر حسابات التصفية فى صورتها النهائية طبقاً لأحكام هذا القانون.

مادة ٦٠ - فى حالة تأخر الانتهاء من أعمال التصفية واستخراج الحسابات الختامية لها بسبب وجود منازعات جدية يقوم المصفى باعداد مركز مالى مؤقت للتصفية، وعليه أن يؤدى إلى الأعضاء قيمة أسهمهم كلها أو بعضها فى ضوء ما يسمح به المركز المالى وذلك بعد احتجاز المبالغ اللازمة لمقابلة التزامات الجمعية قبل الغير.

مادة ٦١ - يتولى الاتحاد الصرف على أعمال التصفية من أمواله الخاصة، وذلك فى حالة عدم كفاية أموال الجمعيات التى انقضت أو حلت ولا يلتزم قبل دائنيها إلا فى حدود ناتج التصفية.

مادة ٦٢ - تنشر حسابات التصفية فى الوقائع المصرية، ويجوز لكل ذى شأن الطعن فى هذه الحسابات خلال الستين يوماً التالية للنشر أمام المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها مقر عمل الجمعية.

وتضم جميع الطعون ليصدر فيها حكم واحد يكون حجة على جميع الدائنين وينشر ملخص هذا الحكم فى الوقائع المصرية.

ويسقط الحق فى مقاضاة أعضاء مجلس إدارة الجمعية بسبب أعمالهم، كما يسقط الحق فى اقامة الدعوى ضد الاتحاد بانقضاء سنة من تاريخ نشر حساب التصفية أو نشر ملخص الحكم النهائى.

الفصل الثانى
الادماج والتقسيم

مادة ٦٣ - للجمعية العمومية الاستثنائية تقرير ادماج الجمعية التعاونية فى جمعية أخرى أو قبول ادماج جمعية أخرى فيها أو ادماج الجمعية مع أخرى فى جمعية جديدة أو تقسيم الجمعية إلى جمعيتين أو أكثر.

وفى حالة تقسيم الجمعية إلى جمعيتين أو أكثر يجب أن يتضمن قرار التقسيم ما يأتى:

(أ) منطقة عمل الجمعيات الجديدة على أن يتم ذلك فى نطاق عمل الجمعية الأصلى.

(ب) تحديد المراكز المالية وتوزيع أصول وخصوم الجمعية الأصلية على الجمعيات الجديدة.

مادة ٦٤ - تضع لجنة مشتركة من الجمعيات المزمع ادماجها أو الجمعية المزمع تقسيمها مشروع النظام الداخلى الجديد بما يتفق وأهداف الادماج أو التقسيم ويعتمد بمعرفة الجمعيات العمومية الاستثنائية المختصة فى ذات الجلسة التى يتقرر فيها الادماج أو التقسيم وتكتسب الجمعية أو الجمعيات التى يتقرر بشأنها الادماج أو التقسيم على حسب الأحوال الشخصية الاعتبارية بوضعها الجديد بمجرد شهر هذا القرار وملخص النظام الداخلى طبقاً لأحكام هذا القانون.

الباب التاسع
الحقوق والضمانات والطعن فى قرارات جهات الرقابة والهيئات القائمة على إدارة الجمعية

مادة ٦٥ - لكل ذى شأن الطعن فى القرارات الإدارية الصادرة برفض طلب شهر الجمعية التعاونية أو بوقف تنفيذ قرار مجلس الإدارة أو الجمعية

العمومية أو اسقاط العضوية عن عضو مجلس الإدارة أو حل المجلس وتعيين مجلس إدارة مؤقت أو انقضاء الجمعية أو حلها أو ادماجها أو تقسيمها أمام المحكمة الإدارية المختصة. أما فيما يتعلق بالقرارات الصادرة فى شأن الاتحاد فيكون الطعن فيها أمام محكمة القضاء الإدارى وفى جميع الأحوال يجوز للمحكمة القضاء بصفة مستعجلة بوقف تنفيذ القرار المطعون فيه متى طلب منها ذلك.

الباب العاشر

الاعفاءات والمزايا

مادة ٦٦ - تعفى وحدات التعاون الاسكانى من:

١ - الضرائب على الأرباح التجارية والصناعية والمهن غير التجارية وعلى فوائد الودائع بالبنوك وصناديق التوفير.

٢ - الضرائب والرسوم التى تقررها المجالس المحلية طبقاً لقانون نظام الإدارة المحلية.

٣ - الضرائب الجمركية والرسم الاحصائى الجمركى وسم الاستيراد والرسوم الاضافية وجميع الضرائب والرسوم والعوائد التى تستحق بمناسبة دخول البضاعة بالنسبة لما يستورد لحسابها ويكون لازماً لنشاطها من الأدوات ومواد البناء الأساسية والآلات والمعدات وقطع الغيار ووسائل نقل المواد وذلك طبقاً لقوائم يضعها الوزير المختص ويخطر بها وزير المالية.

وعند التصرف فى احدى هذه السلع تستحق قيمة الضرائب والرسوم على المتصرف مقدرة قيمتها وفقاً لحالتها وفئة الضريبة السارية فى تاريخ التصرف.

٤ - ضريبة الدمغة التى يقع عبء أدائها على الجمعية التعاونية بالنسبة إلى ما يتعلق بنشاطها من العقود والمحررات والأوراق والمطبوعات والدفاتر والسجلات والاعلانات والملصقات غيرها.

٥ - الرسوم المستحقة على العقود والمحررات المتعلقة بتأسيسها أو تعديل نظامها الداخلي وشهرها ورسوم التصديق على التوقيعات بالنسبة للعقود والمحررات المذكورة ورسوم التأشير على الدفاتر وترقيمها وختمها.

٦ - رسوم الشهر التي يقع عبء أدائها عليها بالنسبة للعقود التي تكون طرفاً فيها والمتعلقة بالحقوق العينية العقارية ورسوم التوثيق والتصديق على التوقيعات فيما يختص بهذه العقود.

٧ - الرسوم النسبية المقررة على التوثيق وشهر جميع المحررات وعقود المقاولة والرهن والحلول والتنازل والشطب وقوائم القيد وتجديداتها التي يقع عبء أدائها على الجمعية وكشوف التحديد والشهادات العقارية والاطلاعات المتعلقة بالقروض التي تقدمها البنوك والشركات والهيئات العامة إلى الجمعيات لتمويل المشروعات التي تقوم بها.

وتخضع جميع عقود الشراء والبيع والرهن التي تصدر عن الجمعيات التعاونية لبناء المساكن لأعضائها بشأن الأراضي والمباني لرسم شامل مقداره خمسة جنيهات مهما كانت قيمة العقار، وذلك مقابل جميع ما يتعلق بعمليات التسجيل من شهر وتوثيق وغيرها بالنسبة لكل من الجمعية والعضو.

٨ - الرسوم الخاصة بموافقات وتراخيص البناء وتقاسيم الأراضي.

٩ - الرسوم القضائية المستحقة عن المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام هذا القانون.

١٠ - أجور النشر في الوقائع المصرية التي تتم تنفيذاً لأحكام هذا القانون.

على أن يقتصر الاعفاء بالنسبة للاتحاد على ما نصت عليه البنود (٤)، (٥)، (٦)، (٧)، (٩)، (١٠) من هذه المادة.

مادة ٦٧ - تباع أراضي الدولة التي تخصص لوحدات التعاون الاسكاني

بتخفيض قدره ٢٥٪ من الثمن المقرر وقت البيع، ويجوز بموافقة وزير المالية زيادة مقدار التخفيض بما لا يجاوز ٥٠٪ من الثمن المشار إليه.

مادة ٦٨ – تتمتع الوحدات التعاونية فى مباشرة نشاطها بالمزايا المقررة لشركات القطاع العام والجمعيات الخاصة ذات النفع العام وعلى الأخص فى الحصول على مستلزمات البناء والسلع والأراضى والمبانى اللازمة لتحقيق أغراضها.

مادة ٦٩ – تمنح الجمعيات التعاونية تخفيضاً قدره ٢٥٪ من قيمة أجور النقل بالسكك الحديدية، ووسائل النقل المملوكة للقطاعات العامة والوحدات الاقتصادية التابعة لها بالنسبة للمعدات والآلات ومواد البناء اللازمة لنشاطها.

مادة ٧٠ – لا تتمتع مشروعات الاسكان الفاخر بالمزايا أو الاعفاءات المنصوص عليها فى هذا القانون.

الباب العاشر

الجمعيات المشتركة والاتحادية

مادة ٧١ – يصدر الوزير المختص – بناء على ما يعرضه الاتحاد وموافقة الجهة الإدارية المختصة باجراءات تأسيس وشهر الجمعية المشتركة والجمعية الاتحادية والواجب مراعاتها فى اعداد نظامها الداخلى(١).

ويحدد النظام الداخلى للجمعيات التعاونية المشتركة والاتحادية كيفية ادارتها وتمثيل الجمعيات الأعضاء فى الجمعيات العمومية.

مادة ٧٢ – يتكون رأس مال كل من الجمعية المشتركة والاتحادية من أسهم غير محدودة العدد قيمة كل منها خمسون جنيهاً تؤدى بالكامل عند

(١) النص نشر على هذا النحو بالجريدة الرسمية.

الاكتتاب على أن تساهم كل جمعية منتمية إليها بنسبة مطردة الزيادة مع رأس مالها يحددها النظام الداخلى. وتضع الجهة الإدارية المختصة قواعد الاكتتاب فى مال التأسيس ونظام زيادته.

مادة ٧٣ – تتولى الجمعية المشتركة تنفيذ مشروع مشترك لصالح الجمعيات المنتمية إليها وعقد القروض نيابة عنها، ويجوز أن تفوض بادارتها وصيانتها نيابة عن هذه الجمعيات.

مادة ٧٤ – تقوم الجمعية الاتحادية بأداء الخدمات المختلفة للجمعيات المنتمية إليها، وتتولى على الأخص ما يأتى:

١ – اجراء الدراسات والاحصاءات اللازمة لحصر احتياجات الجمعيات المنتمية إليها سواء من الأراضى أو مواد البناء.

٢ – العمل على توفير احتياجات الجمعيات من أراضى البناء المملوكة للدولة أو القطاع العام ما أمكن، أو توفيرها من القطاع الخاص بأقل سعر ممكن، وكذلك الحصول على مواد البناء ومستلزماته من مصادرها المباشرة بسعر الجملة.

٣ – اقامة المصانع لانتاج مواد البناء أو تصنيعها بأقل تكلفة ممكنة.

٤ – تملك وسائل النقل اللازمة لنقل مواد البناء ولأداء الخدمات.

٥ – امداد الجمعيات المنتمية إليها بالخبرات اللازمة وانشاء مكاتب للرسم والتصميم والتنفيذ.

٦ – تنفيذ مشروع مشترك أو أكثر لصالح الجمعيات المنتمية إليها.

٧ – الاقتراض لتحقيق الأغراض سالفة الذكر وفقاً للقواعد التى يبينها النظام الداخلى وتضعها الجهة الادارية المختصة.

٨ – استيراد ما يلزم لأداء أغراضها.

وتباشر الجمعية الاتحادية ما يفوضها به الاتحاد من اختصاصات.

مادة ٧٥ - يوزع جميع ناتج التصفية فى الجمعيات المشتركة والاتحادية على الجمعيات المنتمية إليها طبقاً للقواعد التى تضمنها النظام الداخلى للجمعية التى تمت تصفيتها.

الباب الثانى عشر

الاتحاد التعاونى الاسكانى المركزى

مادة ٧٦ - يعد الاتحاد نظامه الداخلى ويصدر به قرار من الوزير المختص بناء على عرض الجهة الإدارية المختصة مشفوعاً برأيها.

ويحدد النظام الداخلى كيفية تمثيل الوحدات الأعضاء فى الجمعية العمومية.

مادة ٧٧ - تتكون موارد الاتحاد على الوجه الآتى:

١ - الاشتراكات التى تؤديها إليها الوحدات الأعضاء وذلك طبقاً للفئات والقواعد التى يتضمنها النظام الداخلى للاتحاد.

٢ - مخصص الخدمات العامة فى فائض الواحدات.

٣ - الاعانات التى تقدمها الحكومة والأشخاص الاعتبارية العامة.

٤ - مخصص التدريب التعاونى فى فائض الوحدات التعاونية.

٥ - الهبات والوصايا التى يقبلها مجلس الإدارة.

٦ - فائض تصفية الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان.

٧ - عائد استثمار أمواله ودخله من المشروعات التى ينشئها أو يسهم فيها بما لا يتعارض مع نشاط الوحدات التعاونية.

مادة ٧٨ - يؤول ما تبقى من ناتج تصفية الجمعيات للاتحاد ويفتح له حساب خاص، ويتولى الاتحاد الصرف من هذا الحساب لدعم وحدات التعاون الاسكانى بالتنسيق مع الجهة الإدارية المختصة.

مادة ٧٩ - يتولى الاتحاد وفقاً للخطة التى يضعها وتعتمد من الوزير المختص معاونة وحدات التعاون الاسكانى فى أداء رسالتها والاشراف على مباشرتها لها والرقابة الشعبية عليها، يتولى على الأخص المسئوليات الآتية:

(أولاً) اقتراح السياسة العامة للتعاون الاسكانى بالاشتراك مع الجهة الإدارية المختصة.

(ثانياً) اعداد الاحصاءات والبيانات الخاصة بالتعاون الاسكانى بالاشتراك مع الجهة الادارية المختصة.

(ثالثاً) نشر الثقافة التعاونية ودعم التعليم التعاونى ويشمل ذلك:

١ - نشر الحركة التعاونية ودعمها واعداد القيادات التعاونية الواعية المؤمنة بالتعاون وتشجيع ورعاية الدراسات العليا فى مجال العمل التعاونى.

٢ - تبادل الخبرات التعاونية فى المحيط العربى والافريقى والدولى.

٣ - عقد الصلات مع الحركات التعاونية المماثلة فى الخارج.

٤ - اجراء البحوث والدراسات المتخصصة وجمع البيانات والمعلومات واستخلاص النتائج منها، واصدار الصحف والنشرات التعاونية اللازمة لنشر كل ما يتصل بالنشاط التعاونى الاسكانى من وثائق وقرارات وبحوث.

٥ - انشاء وتملك وإدارة مراكز التدريب ودعم الأجهزة التى تقوم بذلك بالتنسيق مع الأجهزة المختصة وتنفيذ خطط التدريب والثقافة التعاونية.

٦ - عقد المؤتمر التعاونى لقطاع التعاون الاسكانى وذلك طبقاً للقواعد

والاجراءات التى ينص عليها النظام الداخلى للاتحاد ومتابعة تنفيذ توصياته والاشتراك فى المؤتمرات التعاونية.

(رابعاً) حماية مصالح الوحدات التابعة لها بجميع الوسائل ويشمل ذلك:

١ - تمثيل البنيان التعاونى الاسكانى فى الداخل والخارج والاشتراك فى المنظمات التعاونية الدولية.

٢ - التنسيق بين النشاط التعاونى الاسكانى وسائر أرجه النشاط التعاونى الأخرى.

٣ - الاشتراك مع الجهة الإدارية المختصة فى اعداد اللوائح النموذجية المالية والإدارية والتنظيمية اللازمة لحسن سير العمل بالوحدات التعاونية واعتمادها من الوزير المختص.

٤ - توجيه الوحدات التعاونية وارشادها إلى النظم المحاسبية والمالية والإدارية المناسبة.

٥ - تقديم المشورة الفنية التعاونية وابداء الرأى القانونى، وله فى سبيل ذلك حق استطلاع رأى مجلس الدولة.

٦ - التوفيق بين الوحدات أو بين مجالس الإدارة أو أعضاء كل منها فيما قد ينشأ بينها من منازعات.

(خامساً) مراقبة انتظام وحسن سير العمل بالوحدات التعاونية ويشمل المراجعة الدورية والسنوية لحسابات الوحدات وميزانياتها وتلقى صور محاضر جلسات مجلس الإدارة والجمعيات العمومية وما يصدر عنها من قرارات وفحص أعمال الوحدات ومتابعة نشاطها.

(سادساً) تولى أعمال تصفية الوحدات التى تنقضى أو تحل.

مادة ٨٠ - يشكل مجلس إدارة الاتحاد على النحو التالى:

(أ) خمسة عشر عضواً ينتخبون من بين أعضاء مجالس إدارة الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان يبين النظام الداخلى للاتحاد كيفية انتخابهم.

(ب) خمسة أعضاء ينتخبون من بين أعضاء مجالس إدارة الجمعيات الاتحادية يبين النظام الداخلى للاتحاد كيفية انتخابهم.

(جـ) خمسة أعضاء يعينهم الوزير المختص من غير العاملين بالجهة الإدارية ويشترط أن يكونوا من دوى الخبرة فى التخصصات التعاونية.

ويجب دعوة رئيس الجهة الإدارية المختصة أو من ينوب عنه لحضور اجتماعات مجلس إدارة الاتحاد دون أن يكون له صوت معدود فى المداولات.

مادة ٨١ - على مجلس إدارة الاتحاد ابلاغ صور محاضر جلساته واجتماعات جمعياته العمومية والقرارات التى تصدر فى أى منها إلى الوزير المختص.

مادة ٨٢ - لكل ذى شأن الطعن فى القرارات الصادرة من الاتحاد أمام محكمة القضاء الإدارى بمجلس الدولة.

الباب الثالث عشر

رقابة الدولة

مادة ٨٣ - يتولى الوزير المختص بالنسبة للاتحاد جميع الاختصاصات المقررة للجهة الإدارية المختصة فى هذا القانون.

مادة ٨٤ - مع عدم الاخلال بتعيين مراقب للحسابات من بين المقيدين بالجدول، يتولى الجهاز المركزى للمحاسبات بواسطة أجهزته وبغير مقابل مراجعة حسابات الاتحاد والجمعيات الاتحادية والمشتركة.

ويتولى الاتحاد أو الجهة الادارية المختصة كل فى حدود اختصاصه التحقيق

مع أعضاء مجالس الإدارة والعاملين فى الوحدات التعاونية المشار إليها فى هذا القانون.

ويجوز بناء على طلب الاتحاد أو الجهة الإدارية أن تتولى النيابة الإدارية التحقيق.

ولا يكون التحقيق مع أعضاء مجلس إدارة الاتحاد إلا بمعرفة النيابة الإدارية.

مادة ٨٥ – تتولى الجهة الإدارية المختصة متابعة خطط الجمعيات التعاونية من خلال التقارير التى يقدمها إليها الاتحاد ولها فى سبيل ذلك الاتصال مباشرة بالجمعيات التعاونية.

مادة ٨٦ – للجهة الإدارية المختصة حق التفتيش والتوجيه ومراجعة القرارات الصادرة من وحدات التعاون الاسكانى، ولهذه الجهة بقرار مسبب أن توقف ما يكون منها مخالفاً لأحكام هذا القانون أو اللوائح الصادرة تنفيذاً له، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ اخطارها. وعلى الجهة الإدارية اخطار الوحدة والاتحاد بما تصدره من قرارات فى هذا الشأن وأسبابها خلال المدة المشار إليها وإلا كانت قرارات الوحدة نافذة.

ويترتب على قرارات الجهة الإدارية المختصة بالايقاف خلال المدة المشار إليها وقف كافة الآثار المترتبة على القرارات الموقوفة .

مادة ٨٧ – للجهة الإدارية المختصة بعد موافقة الاتحاد اسقاط العضوية عن عضو مجلس الإدارة فى وحدات التعاون الاسكانى فى الحالات الآتية:

(أ) فقد أحد شروط العضوية.

(ب) التخلف عن حضور أربع جلسات متتالية بغير عذر يقبله المجلس بشرط التنبيه عليه قبل الجلسة الرابعة بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصـول.

(جـ) عدم المحافظة على سجلات الوحدة وأوراقها واختامها أو تعمد اتلافها أو اساءة استعمالها أو اخفائها أو التصرف فيها بغير قرار من المجلس.

(د) مخالفة القواعد التى يضعها مجلس الإدارة.

(هـ) تعمد الادلاء ببيانات غير صحيحة أو اخفاء الحقائق بقصد عرقلة أغراض الوحدة أو عرقلة الاشراف والرقابة بأية صورة من الصور أو عدم تنفيذ القوانين والتعليمات الصادرة إليه فى حدود القانون أو الحصول عن منافع غير مشروعة.

(و) عدم رد العجز فى العهد الشخصية خلال الأجل الذى يحدده مجلس إدارة الوحدة أو الامتناع عن تنفيذ قرار مجلس الإدارة بتسليم الأموال والموجودات والعهد الخاصة بالوحدة.

(ز) القيام بأى عمل من شأنه الاضرار بمصالح الوحدة أو الاخلال بنظام العمل بها أو عرقلة نشاطها عن عمد أو اهمال جسيم.

ويشترط لصحة القرار باسقاط العضوية أن يكون مسبباً وأن يسبقه تحقيق دفاع عضو المجلس كتابة، فاذا تخلف دون عذر مقبول عن الحضور للتحقيق فى الموعد بعد اخطاره به مرتين بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول تسقط عضويته دون حاجة إلى تحقيق دفاعه.

مادة ٨٨ - للجهة الإدارية المختصة أثناء التحقيق مع عضو مجلس الإدارة أن توقفه عن مباشرة عمله بالمجلس بعد موافقة الاتحاد التعاونى الاسكانى المركزى مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر إلى أن يبت فى أمر اسقاط العضوية عنه. فإذا انقضت هذه المدة دون أن يبت فى هذا الأمر عاد عضو مجلس الإدارة إلى مباشرة عمله.

ويجب على عضو المجلس الذى تسقط عنه العضوية أو يوقف عن العمل أن يبادر إلى تسليم ما بعهدته من أموال الوحدة التعاونية ودفاترها وسجلاتها وأختامها إلى مجلس إدارة الوحدة.

مادة ٨٩ -- للوزير المختص بناء على ما عرضه الاتحاد وبعد أخذ رأى الجهة الإدارية المختصة أن يصدر قراراً مسبباً بحل مجلس إدارة الجمعية إذا تكرر منه ارتكاب المخالفات الموجبة لايقاف قراراته وفقاً لأحكام هذا القانون، أو إذا لم يجتمع لمدة ستة أشهر متتالية، أو إذا تراخى فى تقديم الميزانيات العمومية أو الختامية لمدة تزيد على ستة أشهر من تاريخ انتهاء السنة المالية.

ويجب أن يسبق قرار الحل تحقيق كتابى يسمع فيه دفاع أعضاء المجلس وفقاً لأحكام هذا القانون.

ويكون حل مجلس إدارة الاتحاد بقرار مسبب من الوزير المختص وبعد تحقيق يجرى وفقاً لهذا القانون.

مادة ٩٠ - يجب أن يتضمن قرار حل الجمعية تعيين مجلس إدارة مؤقت من خمسة من أعضاء الجمعية يرشحهم الاتحاد ممن تتوافر فيهم شروط الترشيح لعضوية مجلس الإدارة.

وفى حالة حل الاتحاد يعين الوزير المختص مجلس إدارته المؤقت.

وفى جميع الأحوال يكون لأعضاء المجالس المؤقتة ما للأعضاء المنتخبين من حقوق وواجبات وفقاً لأحكام هذا القانون. وتكون مدة المجلس المؤقت محدودة بسنة غير قابلة للتجديد.

وينشر قرار حل مجلس الإدارة وتعيين المجلس المؤقت فى الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ صدوره.

مادة ٩١ - يختص المجلس المؤقت علاوة على الاختصاصات المخولة للمجلس المنتخب بمقتضى هذا القانون بحث الأوضاع القائمة فى الوحدة

التعاونية والأسباب التى أدت إلى عدم انتظام العمل بها وتقييم تصرفات القائمين على ادارتها واعداد تقرير عن حالة الوحدة واتخاذ ما يراه بشأنها من اجراءات، كما يتولى - بوجه خاص - تصحيح الأوضاع فى الوحدة واعادة تنشيطها.

وعلى المجلس المؤقت قبل نهاية المدة المحددة له بشهر على الأقل أن يدعو الجمعية العمومية لانتخاب مجلس إدارة جديد من بين أعضائها، فاذا انتهت مدة المجلس المؤقت تكون دعوة الجمعية العمومية فى هذه الحالة بقرار من الاتحاد وذلك مع مراعاة أحكام المادة الرابعة من قانون الاصدار.

مادة ٩٢ - مع عدم الاخلال بجواز استعانة الوحدة بمراقب حسابات لاعداد حساباتها وموازناتها يتولى الاتحاد فى نهاية السنة المالية مراجعة حسابات الوحدات التعاونية لبناء المساكن بمقر الجمعية؛ كما يقوم بفحص ومراجعة حساباتها الختامية وميزانياتها ومطابقتها على الدفاتر والمستندات والتوقيع عليها بعد التأكد من صحتها.

وتقوم بهذه المراجعة الأجهزة الفنية التى يعينها الاتحاد لهذا الغرض أو من يختاره من المحاسبين النقابيين فى حالة عدم كفاية أجهزته.

ويجب على الاتحاد الانتهاء من عملية المراجعة خلال ستين يوماً على الأكثر من تاريخ ورود الحسابات الختامية والميزانية ومشروع توزيع الفائض من الايرادات من الوحدة، وعليه أن يرسل نسخه منها بعد التأشير عليها بما يفيد اتمام عملية المراجعة إلى كل من الوحدة والجهة الإدارية المختصة.

وعلى الجهة الإدارية المختصة اعداد تقريرها بنتيجة الفحص وارساله للجمعية خلال ثلاثين يوماً من تاريخ ورود الحسابات الختامية وتقرير المراجعة إليها من الاتحاد.

ويجب على مجلس إدارة الوحدة تنفيذ الملاحظات التى يتضمنها تقرير

المراجعة واعادة تصوير الحسابات الختامية والميزانية ومشروع توزيع الفائض وأخذ موافقة الاتحاد والجهة الإدارية المختصة قبل عرضها على الجمعية العمومية.

مادة ٩٣ - تخصص الدولة سنوياً بموازنة الجهة الإدارية المختصة المبالغ اللازمة لاعانة وحدات التعاون الاسكانى وبوجه خاص:

١ - الاعتمادات اللازمة للعاملين بالأجهزة الخاصة بمراجعة حسابات الوحدات.

٢ - الاعتمادات اللازمة لمواجهة التكاليف والأعباء التى تترتب عليها القيام بما تكلفها به الدولة من مهام أخرى.

الباب الرابع عشر

فى العقوبات

مادة ٩٤ - فى تطبيق أحكام قانون العقوبات:

(أ) يعتبر مؤسسو وأعضاء مجالس إدارة وحدات التعاون الاسكانى المنصوص عليها فى هذا القانون ومندوبو التصفية ومراجعو الحسابات والمديرون والعاملون بهذه الوحدات فى حكم الموظفين العموميين.

(ب) تعتبر أموال وحدات التعاون الاسكانى فى حكم الأموال العامة ويشمل ذلك مدخرات الأعضاء وغيرها من الأموال المودعة لديها.

(جـ) تعتبر أوراق ومستندات وسجلات ودفاتر وأختام وحدات التعاون الاسكانى فى حكم الأوراق والمستندات والدفاتر والأختام الرسمية.

مادة ٩٥ - مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر يعاقب بالحبس وغرامة لا تزيد على ١٠٠٠ جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين.

١ - أعضاء مجالس إدارة الوحدات التعاونية والمؤسسون والعاملون بالوحدات التعاونية والمفتشون فى الجهات التى يكون لها بمقتضى هذا القانون حق الاشراف والتوجيه والمراجعة على هذه الجمعية، ومراجعو الحسابات ومندوبو التصفية إذا تعمدا فى أعمالهم أو فى حساباتهم أو تقاريرهم المبلغة إلى الجهات المختصة أو إلى الجمعية العمومية الادلاء بوقائع أو أرقام كاذبة عن حالة الجمعية أو تعمدوا اخفاء كل أو بعض الوقائع أو المستندات المتعلقة بذلك.

٢ - أعضاء مجالس إدارة الوحدات التعاونية والمؤسسون والعاملون بها ومراجعو الحسابات ومندوبو التصفية إذا لم يقوموا بتنفيذ الالتزامات التى يفرضها عليهم هذا القانون أو القرارات المنفذة له أو النظام الداخلى للجمعية أو تعمدوا عرقلة أعمال جهات التفتيش التى خولها هذا القانون حق الرقابة والاشراف والتفتيش ومراجعة الحسابات.

٣ - أعضاء مجالس إدارة الوحدات التعاونية والمؤسسون والعاملون بها ومراجعو الحسابات ومندوبو التصفية إذا احتفظوا بأموال الوحدة بالمخالفة لما ينص عليه نظامها الداخلى أو قرارات الجمعية العمومية والقرارات التنظيمية رغم مطالبتهم بردها.

٤ - المؤسسون لجمعية تعاونية إذا زاولوا نشاطا باسم الجمعية قبل النشر عنها فى الوقائع المصرية.

٥ - أعضاء مجالس الإدارة والمديرون بوحدات التعاون الاسكانى إذا أتوا فعلاً من الأفعال الآتية:

(أ) تعمد توزيع أى بند من بنود التوزيع على خلاف الحسابات الختامية المصدق عليها من الجمعية العمومية أو طبقاً لحساب ختامى وضع بطريق التدليس.

(ب) اجراء أية توزيعات أو تصرف فى أموال الوحدة أو فائضها بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو النظام الداخلى للوحدة أو لوائحها المالية والإدارية.

(جـ) اصدار اسهم بقيمة تقل عن قيمتها الاسمية أو تزيد عليها أو تغيير الحقائق والبيانات المتعلقة بالعضوية أو المساهمة.

(د) اقراض مال أو اجراء عمليات ايداع أو خصم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو النظام الداخلى للوحدة.

(هـ) استغلال السلطة بالمجلس أو الوظيفة بالوحدة لتحقيق منافع لهم أو لبعض الأعضاء دون الآخرين بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو النظام الداخلى أو استغلالهم اسم الوحدة أو أموالهم لحسابهم وكذا عدم مراعاة العدالة عمداً فى توزيع خدمات الوحدة على أعضائها أو عدم أداء مستحقات الاتحاد.

٦ - أعضاء مجالس الإدارة الذين يفوضون الغير أو يوكلونهم بالمخالفة لحكم هذا القانون فى مزاولة اختصاصات المجلس أو الوحدة أو التعامل باسمها.

٧ - أعضاء مجالس الإدارة الذين انتهت أو سقطت عضويتهم وأعضاء مجلس الإدارة المؤقت الذين انتهى الأجل المحدد لهم والمديرون والعاملون ومندوبو التصفية إذا امتنعوا عن تسليم أموال الوحدة وموجوداتها وسجلاتها ودفاترها ومستنداتها وأوراقها وأختامها إلى من يحل محلهم خلال المدة التى تحدد لذلك بعد الاخطار بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

٨ - كل من اشترك فى مواصلة نشاط وحدة منحلة أو تصرف فى أموالها على خلاف حكم لهذا القانون.

٩ - كل شخص أطلق اسم التعاون بالمخالفة لحكم هذا القانون فى مكاتباته مع الغير أو أى اعلان آخر ينشر على الجمهور عن الأعمال التى يديرها أو المشروعات التى يشغلها باسم التعاون أو أية تسمية تشعر الجمهور بأن هذا العمل أو المشروع تعاونى أو استعمل فى تسمية عمله ومشروعه تسمية يفهم أن ذلك العمل أو المشروع جمعية تعاونية أو فرع منها أو توكيل لها.

وفى هذه الحالة يحكم فضلاً عن العقوبة المقررة بازالة الاسم ونشر الحكم على نفقة المحكوم عليه فى احدى الصحف اليومية.

١٠- كل من تعمد نشر تقارير أو معلومات غير صحيحة عن الحالة المالية أو الإدارية عن نشاط وحدة تعاونية أياً كان شكل هذه التقارير ومكان نشرها وتتعدد العقوبة بتعدد النشر.

١١- كل من حصل على ميزة لا يستحقها وفقاً لأحكام هذا القانون أو النظام الداخلى أو على قرض أو شئ من مستلزمات البناء ولم يستعملها كلها أو بعضها فى الغرض المخصص له ما لم يكن ذلك لعذر قهرى يقره مجلس إدارة الوحدة التعاونية والاتحاد.

مادة ٩٦ - يكون لمندوبى الحجز والتحصيل والعاملين بالجهة الإدارية المختصة الذين يتولون أعمال الرقابة أو التفتيش أو التحقيق ويصدر بتحديدهم قرار من رئيس الجهة الإدارية المختصة صفة الضبط القضائى فى ممارستهم لأعمالهم.

قانون رقم ١٥ لسنة ١٩٨٢
بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١
بإصدار قانون التعاون الإسكانى[1]

باسم الشعب :

رئيس الجمهورية :

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يستبدل بنص المادة الثالثة من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون التعاون الإسكانى، النص الآتى:

على الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان القائمة وقت العمل بهذا القانون أن تعيد شهر نظامها بما يتفق وأحكام القانون المرافق خلال سنة وستة أشهر من تاريخ العمل به.

وإذا لم يتم إعادة الشهر خلال السنة والستة أشهر وجب على المحافظ المختص تشكيل مجلس إدارة مؤقت يتولى إعادة الشهر خلال سنة من تاريخ تشكيله وإلا وجب حلها بقرار من الوزير المختص.

وتحل الجمعية العمومية الطارئة فى إجراءات إعادة الشهر محل الجمعية الاستثنائية.

كما تحل الجمعيات الاتحادية كل بحسب اختصاصها الإقليمى محل الجمعية التعاونية العامة فى حقوقها والتزاماتها التى كانت تتولاها وقت صدور هذا القانون.

(١) الجريدة الرسمية -العدد ١١ فى ١٩٨٢/٣/١٨.

(المادة الثانية)

يستبدل بنص المادة الرابعة من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ المشار إليه النص الآتي:

يباشر اختصاصات الاتحاد المنصوص عليه في القانون المرافق مجلس إدارة مؤقت يصدر بتشكيله خلال شهرين من تاريخ العمل بهذا القانون قرار من الوزير المختص وتكون مدته ثلاث سنوات تستكمل خلالها إجراءات إعداد شهر النظام الداخلي للاتحاد وتشكيل مجلس إدارته على أن يكون ثلاثة أرباع عدد أعضاء المجلس المؤقت على الأقل من أعضاء مجالس إدارات الجمعيات التعاونية للإسكان.

(المادة الثالثة)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية في ١٤ جمادى الأولى سنة ١٤٠٢ (١٠ مارس سنة ١٩٨٢)

محمد حسني مبارك

قانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢

بإصدار قانون التخطيط العمراني[1]

باسم الشعب :

رئيس الجمهورية :

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

تسرى أحكام القانون المرافق فى شأن تنظيم وتوجيه العمران على وحدات الحكم المحلى.

وتكون الهيئة العامة للتخطيط العمرانى جهاز الدولة المسئول عن رسم السياسة العامة للتخطيط العمرانى وإعداد خطط وبرامج التنمية العمـرانية على مستوى الجمهـورية، كما تباشر مسئولية التحقق من تطبيق تلك الخطط طبقاً لهذا القانون.

وتتولى الوحدة المحلية المختصة القيام بكافة الأعمال والمهام الموكولة لها فى القانون المرافق بواسطة أجهزتها الفنية أو بواسطة من تعهد إليه من المكاتب الاستشارية المتخصصة وذلك بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العمرانى فى كل عمل من هذه الأعمال أو المهام.

(المادة الثانيـة)

تحظر إقامة أية مبان أو منشآت فى الأراضى الزراعية، أو اتخاذ أية إجراءات

(١) الجريدة الرسمية -العدد ٨ فى ١٩٨٢/٢/٢٥.

وقد استبدلت عبارة (الإدارة المحلية بعبارة (الحكم المحلى) الواردة بالقانون بمقتضى القانون ١٤٥ لسنة ١٩٨٨

فى شأن تقسيم هذه الأراضى، ويعتبر فى حكم الأراضى الزراعية الأراضى البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية، ويستثنى من هذا الحظر:

(أ) الأراضى الواقعة داخل كردون المدن المعتمد حتى ١٢/١/ ١٩٨١ مع عدم الاعتداد بأية تعديلات فى الكردون إعتباراً من هذا التاريخ إلا بقرار من مجلس الوزراء.

(ب) الأراضى الواقعة داخل الحيز العمرانى للقرى.

(جـ) الأراضى التى تقيم عليها الحكومة مشروعات ذات نفع عام بقصد خدمة أغراض الزراعة أو الرى أو النقل.

(د) الأراضى التى تقام عليها مشروعات تخدم الإنتاج الزراعى أو الحيوانى ضمن إطار الخطة التى يصدر بها قرار من مجلس الوزراء بناء على عرض وزير الزراعة.

(هـ) الأراضى الواقعة بزمام القرى التى يقيم عليها المالك مسكناً خاصاً به أو مبنى يخدم أرضه وذلك فى الحدود التى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالزراعة.

ويشترط فى الحالات الاستثنائية المشار إليها فى البنود جـ، د، هـ صدور ترخيص من المحافظ المختص قبل البدء فى إقامة أية مبان أو منشآت أو مشروعات وذلك فى إطار التخطيط العام، ويصدر بتحديد شروط وإجراءات منح هذا الترخيص قرار من الوزير المختص بالزراعة بالاتفاق مع الوزير المختص بالتعمير[(١)].

---

(١) هذه المادة ألغيت بالمادة (١٥٢) من قانون الزراعة رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ المضافة بالقانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ والتى تنص على أن:

«يحظر إقامة أية مبان أو منشآت فى الأرض الزراعية أو اتخاذ أية إجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى لإقامة مبان عليها.

ويعتبر فى حكم الأرض الزراعية، الأراضى البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية.

ويستثنى من هذا الحظر :

=

(المادة الثالثة)

تسرى أحكام القانون المرافق على طلبات التقسيم التى لم يصدر قرار باعتمادها حتى تاريخ العمل به.

(المادة الرابعة)

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (٢٦) من القانون المرافق تظل سارية الاشتراطات العامة والخاصة والالتزامات المفروضة فى شأن التقسيمات التى صدر باعتمادها مرسوم أو قرار تطبيقاً لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضى المعدة للبناء.

(المادة الخامسة)

يجوز بقرار من الوزير المختص بالتعمير بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة فى حالات الضرورة تطبيق كل أو بعض أحكام هذا القانون على التقسيمات التى سبق إعفاؤها من أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ المشار إليه تطبيقاً لأحكام المادتين (٢٣ ، ٢٤) منه، وذلك دون إخلال بحقوق

= (أ) الأرض الواقعة داخل كردون المدن المعتمدة حتى ١٩٨١/١٢/١ مع عدم الاعتداد بأية تعديلات على الكردون إعتباراً من هذا التاريخ إلا بقرار من مجلس الوزراء.

(ب) الأراضى الداخلة فى نطاق الحيز العمرانى للقرى، والذى يصدر بتحديده قرار من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير.

(جـ) الأراضى التى تقام عليها مشروعات تخدم الإنتاج الزراعى أو الحيوانى والتى يصدر بتحديدها قرار من وزير الزراعة.

(د) الأراضى الواقعة بزمام القرى التى يقيم عليها المالك سكناً خاصاً به أو مبنى يخدم أرضه، وذلك فى الحدود التى يصدر بها قرار من وزير الزراعة.

وفيما عدا الحالة المنصوص عليها فى الفقرة (جـ) يشترط فى الحالات المشار إليها آنفاً صدور ترخيص من المحافظ المختص قبل البدء فى إقامة أية مبان أو منشآت أو مشروعات ويصدر بتحديد شروط وإجراءات منح هذا الترخيص قرار من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير.

المتصرف إليهم بعقود ثابتة التاريخ قبل العمل بأحكام هذا القانون أو الذين أقاموا أبنية عليها.

(المادة السادسة)

يلغى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضى المعدة للبناء، والقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٤٩ بإجازة تحديد مناطق صناعية فى المدن ومجاوراتها، والباب الثانى من القانون رقم ٢٠٦ لسنة ١٩٥١ بشأن المساكن الشعبية والقانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٥٦ فى شأن نزع ملكية الأحياء لإعادة تخطيطها وتعميرها، كما يلغى كل نص يخالف أحكام القانون المرافق.

(المادة السابعة)

يصدر الوزير المختص بالتعمير اللائحة التنفيذية لأحكام القانون المرافق بعد أخذ رأى الوزراء المختصين بالحكم المحلى، والزراعة، والدفاع، وذلك خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بأحكامه.

(المادة الثامنة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٠ ربيع الآخر سنة ١٤٠٢ (١٤ فبراير سنة ١٩٨٢).

محمد حسنى مبارك

قانون التخطيط العمرانى

الباب الأول

فى شأن تخطيط المدن والقرى

الفصل الأول

فى شأن التخطيط العام

(مادة ١)

تتولى الوحدات المحلية كل فى دائرة اختصاصها من خلال لجنة بكل محافظة تختص بشئون التخطيط العمرانى، إعداد مشروعات التخطيط العام للمدن والقرى.

ويصدر بتشكيل هذه اللجنة قرار من المحافظ المختص من عناصر من ذوى الخبرة والمهتمين بالتخطيط العمرانى وممثلين لوزارتى الزراعة والدفاع.

ويحدد الوزير المختص بالتعمير بالاتفاق مع الوزير المختص بالحكم المحلى أولويات إعداد مشروعات التخطيط العام للمدن والقرى.

(مادة ٢)

يراعى فى إعداد مشروعات التخطيط العام للمدن والقرى أن يكون عاماً وشاملاً ومحققاً للاحتياجات العمرانية على المدى الطويل، وأن يكون قائماً على أساس من الدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية، وأن يراعى فيه وجهة النظر العسكرية ومقتضيات وسلامة الدفاع عن الدولة كما يراعى فيه وضع المدينة أو القرية بالنسبة للمحافظة والإقليم الواقعة به أو الأقاليم المحيطة وما تقضى به المخططات الإقليمية المعتمدة، وغير ذلك من الأوضاع التى تبينها اللائحة التنفيذية.

ويحدد التخطيط العام الاستعمالات المختلفة للأرض التى تشمل المناطق السكنية والتجارية والصناعية والسياحية والترفيهية وغيرها من الاستعمالات التى تتفق مع طبيعة المدينة أو القرية وظروفها واحتياجات القاطنين بها.

كما يحدد التخطيط مواقع الخدمات العامة وخاصة المطارات وخطوط السكك الحديدية وشبكات الشوارع والمرافق العامة وكذا المناطق التاريخية والأثرية إن وجدت بهدف تأمينها والحفاظ عليها.

وفى جميع الأحوال يراعى فى إعداد مشروعات التخطيط العام بيان برامج وأولويات التنفيذ وتحديد حيز عمرانى لمجال التوسع المنتظر للمدينة أو القرية، وذلك وفقاً للأوضاع التى تبينها اللائحة التنفيذية.

(مادة ٣)

تعرض الوحدة المحلية مشروع التخطيط العام بمقرها ليبدى المواطنون ملاحظاتهم وآراءهم فيه، ثم تصدر قراراً فى شأنه فى ضوء ما أبدى من ملاحظات ورأى الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، وتبين اللائحة التنفيذية أوضاع وإجراءات ومدة عرض المشروع وإبداء ملاحظات المواطنين فيه.

ويعرض المشروع على المجلس الشعبى المحلى للمحافظة لإصدار قرار فى شأنه، ثم يعرض على الوزير المختص بالتعمير، فإذا اعترض الوزير على المشروع أعاده إلى المجلس المحلى مشفوعاً بأوجه الاعتراض لتعديله أو إعداده من جديد بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العمرانى خلال المدة التى يحددها الوزير الذى يكون له الحق عند إعادة عرض المشروع عليه إما اعتماده أو إصداره وفقاً لما يراه من تعديلات.

وفى جميع الأحوال يصدر قرار من الوزير المختص بالتعمير بالتخطيط المعتمد وينشر فى الوقائع المصرية.

(مادة ٤)

على الوحدة المحلية مراجعة التخطيط العام كل خمس سنوات على الأكثر لضمان ملاءمته للتطور العمرانى والاقتصادى والاجتماعى والأوضاع المحلية وتقدم نتيجة المراجعة إلى الوزير المختص بالتعمير لاعتمادها فإذا اقتضى الأمر تعديل التخطيط العام اتبعت ذات الإجراءات المقررة فى هذا القانون لإعداد مشروع التخطيط العام واعتماده.

(مادة ٥)

على الوحدة المحلية المختصة تحديد أنواع استعمالات الأراضى بالمدينة أو القرية ووضع قواعد واشتراطات مؤقتة تنظم العمران يصدر بها قرار من المحافظ المختص وذلك إلى أن يتم إعداد التخطيط العام واعتماده وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية.

(مادة ٦)

مع مراعاة أحكام قانون نظام الحكم المحلى يجوز استثناءً من الأحكام السابقة أن يتولى تخطيط مدينة أو عدة مدن جهاز يصدر بتشكيله وبيان اختصاصاته وكيفية اعتماد أعماله قرار من رئيس مجلس الوزراء.

الفصل الثاني

فى شأن التخطيط التفصيلى

(مادة ٧)

بعد اعتماد التخطيط العام تبادر الوحدات المحلية إلى ما يأتى :

(أ) إعداد مشروعات التخطيط التفصيلى للمناطق التى يتكون منها التخطيط العام للمدينة أو القرية.

(ب) وضع القواعد واشتراطات المناطق والبرامج التنفيذية التى توجه عمليات التنمية فى كل منطقة من المناطق التى يتكون منها التخطيط العام.

ويبين التخطيط التفصيلى واشتراطات المناطق ما يلى :

١ - إستعمالات الأراضى وإشغالات المبانى.

٢ - ارتفاعات المبانى وطابعها المعمارى وكثافتها السكانية والبنائية وعدد الوحدات.

٣ - الحد الأدنى لمساحات قطع الأراضى وأبعادها.

٤ - النسبة المئوية القصوى للمساحة المشغولة بالمبانى.

٥ - شبكات الشوارع ومواقع الخدمات والمرافق العامة.

٦ - الاشتراطات الخاصة بالمناطق التاريخية والسياحية والأثرية بما يكفل الحفاظ عليها وفقاً للقوانين المنظمة لها.

٧ - أى اشتراطات أخرى بغرض توجيه وتحديد الاستعمالات والكثافة السكانية للحفاظ على النواحى الجمالية.

ويقصد بالكثافة السكانية الإجمالية بالوحدة المحلية عدد السكان فى الفدان الواحد، وتبين اللائحة التنفيذية معدلاتها.

أما الكثافة البنائية فيقصد بها نسبة إجمالى مسطحات المبانى بمختلف الأدوار إلى مساحة الأراضى المخصصة للمبنى. وتبين اللائحة التنفيذية معدلاتها وحدودها القصوى وذلك بمراعاة القيمة الاقتصادية للأراضى واشتراطات التخطيط فى كل منطقة من المناطق.

ويصدر باعتماد التخطيط التفصيلى والقواعد والاشتراطات المشار إليها وتعديلها قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى.

(مادة ٨)

يجب أن يراعى فى إعداد مشروعات التخطيط التفصيلية للمناطق أن تكون ملائمة ومتمشية مع الاستعمالات الغالبة بالمنطقة.

وبالنسبة لما يكون قائماً من حالات مخالفة للاستعمال الغالب للمنطقة أو اشتراطات المناطق المعتمدة بها يسمح بإبقائها على ما هى عليه وقت اعتماد التخطيط التفصيلى بمراعاة ما يلى:

١ - منع التوسع أو الزيادة فى الاستعمال أو فى المبانى المخالفة.

٢ - تحديد مدة توقف بعدها الاستعمالات المخالفة.

٣ - عدم الترخيص بإجراء أية تقوية أو دعم أو تعديل فى المبانى المخالفة للاشتراطات.

(مادة ٩)

للوحدة المحلية إلى أن يتم إعداد التخطيط العام والتخطيط التفصيلى وضع مشروعات تخطيط تفصيلية لبعض الأراضى بالمدينة أو القرية، على أن تتضمن هذه المشروعات الاحتياجات العمرانية وشروط تقسيم الأراضى، وكذلك شروط البناء الواجب توافرها وتعتمد هذه المشروعات بقرار من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية.

(مادة ١٠)

مع عدم الإخلال بالتخطيط العام المعتمد يجوز للوحدة المحلية المختصة وضع قواعد واشتراطات مؤقتة تنظم العمران بمنطقة أو أكثر بالمدينة أو القرية وذلك إلى أن يتم إعداد واعتماد التخطيط التفصيلى.

الفصل الثالث

فى شأن تقسيم الأراضى

(مادة ١١)

فى تطبيق أحكام هـذا القانون يقصد بالتقسيم كل تجزئـة لقطعة أرض داخل نطاق المـدن إلى أكثر من قطعتين، كما يعتبر تقسيماً إقامـة أكثر من مبنى واحـد وملحقاتـه على قطعـة الأرض سـواء كـانت هـذه المبانى متصلة أو منفصلة.

(مادة ١٢)

لا يجوز تنفيذ مشروع تقسيم أو إدخال تعديل فى تقسيم معتمد أو قائم إلا بعد اعتمـاده وفقـاً للشروط والأوضـاع المنصـوص عليها فى هـذا القانون ولائحته التنفيذية.

(مادة ١٣)

تحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون المعـدلات التخطيطية والقواعد والشروط والأوضـاع الواجب مراعاتها فى تقسـيم الأراضى وعلى الأخص فى المجالات الآتيـة:

(أ) نسبة المساحة اللازم تخصيصها للطرق والميادين والحدائق والمتنزهات العامة دون مقابل من أرض التقسيم المعدة للبناء والتعمير وعلى ألا تجاوز هذه النسبة ١/٣ المساحة الكلية لأرض التقسيم وتتبع إجراءات نزع الملكية فيما يجاوز النسبة المذكورة إذا رأت السلطة المختصة زيادتها على ذلك.

(ب) عروض الشوارع بالتقسيم بمراعاة ما يحتمل من تزايد السكان وحركة المرور وغيرها من الاعتبارات المتصلة بالعمران بالمنطقة التى يقع بها

التقسيم والمناطق المجاورة له على ألا يقل العرض عن عروض الشوارع التى تكون امتداداً لشوارع قائمة أو صادر بها قرار من السلطة المختصة.

(جـ) لا يجوز فى تقسيم أن تشغل المبانى مساحة تزيد على ٦٠٪ من مساحة القطعة التى تقام عليها، ويجوز أن تشغل المبانى غير المقفلة كالشرفات والسلالم والمدخل مساحة إضافية لا تزيد على ١٠٪ من المساحة التى تشغلها المبانى المقفلة، على أنه يسوغ للسلطة القائمة على أعمال التنظيم أن تأذن بالنسبة لأحياء معينة فى أن تتجاوز مساحة المبانى المقفلة فيها نسبة ٦٠٪.

(د) الاشتراطات الأخرى المتعلقة بالارتدادات وارتفاعات المبانى وكثافتها السكانية والبنائية وعدد الوحدات وعرض الواجهات وغير ذلك من الأوضاع التى تكفل طابعاً معمارياً مميزاً لكل تقسيم.

(مادة ١٤)

يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم من المالك إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المختصة مصحوباً بالمستندات والرسومات والبيانات التى تحددها اللائحة التنفيذية.

ويجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات فيها موقعاً عليها من مهندس نقابى متخصص وفقاً للقواعد التى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالتعمير بعد أخذ رأى نقابة المهندسين، وتتضمن هذه القواعد الشروط اللازم توافرها فى المهندسين تبعاً لحجم وأهمية التقاسيم المطلوب اعتمادها وبيان مستويات التقاسيم ذات الطابع الخاص التى يقتصر إعدادها على المهندسين الاستشاريين المتخصصين.

(مادة ١٥)

على الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية المختصة أن تنتهى من فحص طلب اعتماد مشروع التقسيم من الناحية الفنية

والتحقق من مطابقته لأحكام القانون ومقتضيات التعمير، وأن تقدمه إلى الوحدة المحلية خلال أربعة أشهر من تاريخ تقديمه إليها مستوفياً المستندات وعلى الوحدة المحلية أن تبت فى الطلب خلال شهرين من تاريخ تقديمه إليها.

وإذا رأت الجهة الإدارية المذكورة إدخال تعديل أو تصحيح على الرسومات أو قائمة الشروط أو استيفاء المستندات المقدمة أو رأت رفض المشروع أخطرت الطالب بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول خلال شهرين من تاريخ تقديم الطلب على أن يقدم مشروع التقسيم إلى الوحدة المحلية --فى هذه الحالة- خلال شهرين من تاريخ تقديم الرسومات المعدلة أو استيفاء المستندات.

فإذا لم تبد الجهة المذكورة رأيها مسبباً خلال مدة الشهرين سالفة الذكر برفض مشروع التقسيم أو بتعديله أو بتصحيحه أو باستيفاء مستنداته وجب عليها عرض المشروع على الوحدة المحلية المختصة للبت فيه خلال شهرين من تاريخ تقديمه إليها.

ويجوز تقصير المدد المشار إليها فى الأحوال التى تحددها اللائحة التنفيذية.

(مادة ١٦)

يصدر باعتماد التقسيم وقائمة الشروط الخاصة به قرار من المحافظ خلال شهر من تاريخ تبليغه بموافقة الوحدة المحلية، ويترتب على صدور القرار أن تعتبر من الأملاك العامة المساحات المخصصة للشوارع والميادين والحدائق والمتنزهات العامة، وللمقسم حق الانتفاع مؤقتاً بغير مقابل بالأراضى المخصصة للأغراض المذكورة إلى أن تتم تهيئتها للغرض الذى خصصت من أجله فى قرار التقسيم بشرط ألا يغير من معالمها أو يقيم عليها أية منشآت أو أعمال إلا بموافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية.

(مادة ١٧)

إذا كان التقسيم لغير أغراض البناء والتعمير أو كان واقعاً أو مطلاً على شوارع قائمة أو مستطرقة أو كان لا يتطلب إنشاء شوارع مستجدة فيكفى لاعتماده موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية متى تحققت من استيفائه للشروط والأوضاع التى تحددها اللائحة التنفيذية وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه.

(مادة ١٨)

يجوز لاعتبارات تتعلق بتوجيه الامتداد العمرانى للمدن والقرى أو لضبط الكثافات السكانية والبنائية أو بقدرة المرافق العامة أو للحفاظ على الرقعة الزراعية أن تحدد الوحدة المحلية مراحل التعمير التى لا يجوز أن تتم أعمال التقسيم إلا وفقاً لها وتبين فى كل مرحلة المناطق الداخلة فيها. كما تبين قواعد الانتقال من مرحلة إلى المرحلة التى تليها، ويصدر بذلك قرار من الوزير المختص بالتعمير. بعد أخذ رأى الوزير المختص بالزراعة.

كما يجوز بقرار من المحافظ بعد موافقة الوحدة المحلية المختصة تحديد مناطق داخل المدن والقرى يحظر إجراء تقسيم فيها لفترة محددة بسبب عدم قدرة المرافق العامة بالمنطقة.

ويجوز رفع الحظر إذا التزم المقسم بتوفير المرافق على نفقته الخاصة خلال أجل تحدده له الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية وبالشروط التى تعينها لذلك، وذلك كله وفقاً للأحكام التى تحددها اللائحة التنفيذية.

(مادة ١٩)

يجوز للوحدة المحلية مراعاة لمقتضيات تنسيق العمران أن تضع مشروع تقسيم يضم بعض الأراضى المتجاورة وأن تعرض على أصحاب الأراضى الداخلة فيه البدء فى تنفيذه بمعرفتهم خلال مدة تحددها لهم، فإذا رفضوه أو

انقضت المدة المحددة دون البدء فى التنفيذ جاز نزع ملكية العقارات الداخلة فى المشروع على الوجه المنصوص عليه فى المادة (٤٢) وتتولى الوحدة المحلية تنفيذ المشروع بنفسها مباشرة أو عن طريق أحد أشخاص القانون العام أو إحدى الوحدات الاقتصادية التابعة للقطاع العام.

وإذا رفض المشروع بعض أصحاب الأراضى وقبله البعض الآخر، اقتصر نزع الملكية على أراضى من رفض المشروع، وفى هذه الحالة يتم تنفيذ المشروع بالاشتراك بين الوحدة المحلية وبين من قبل المشروع وفقاً لما يتم الاتفاق عليه معهم.

(مادة ٢٠)

يجوز للوزير المختص بالتعمير بناء على طلب المحافظ وبعد موافقة الوحدة المحلية أن يصدر قراراً بوقف النظر فى طلبات التقسيم المقدمة عن أراضى تقع فى مدينة أو قرية أو فى مناطق أو أحياء منها تتناولها مشروعات تخطيط يجرى إعدادها طبقاً لأحكام هذا القانون وذلك لمدة لا تجاوز سنتين من تاريخ نشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ويتم النظر فى طلبات التقسيم المذكورة فور اعتماد مشروعات التخطيط المشار إليها.

ويجوز بقرار من المحافظ بعد موافقة الوحدة المحلية مد مدة الوقف سنة واحدة فقط لحين إعداد التخطيط العام أو صدور قرار بتحديد أنواع استعمالات الأراضى طبقاً لما نصت عليه المادة (٥) من هذا القانون.

(مادة ٢١)

يلتزم المقسم بتنفيذ المرافق العامة اللازمة لأراضى التقسيم أو بأداء نفقات إنشائها للوحدة المحلية، وذلك وفقاً للشروط والأوضاع التى تحددها اللائحة التنفيذية.

ويجوز فيما يتعلق بالمرافق المشار إليها أن يجزأ التقسيم إلى أشطار، ويتضمن قرار اعتماد التقسيم بيان هذه الأشطار وترتيب أولويتها فى تنفيذ المرافق بها، كما يتضمن برنامجاً يوضح الأجل الذى يلتزم المقسم بتنفيذ مختلف أنواع المرافق خلاله بحيث إذا لم ينفذ المقسم الأعمال المذكورة وفقاً للبرامج أو لم يؤد نفقات تنفيذها خلال هذا الأجل جاز للوحدة المحلية أن تقوم بتنفيذها على حساب المقسم مع الرجوع عليه بما أنفقته الوحدة المحلية من مبالغ مضافاً إليها نسبة ١٠ ٪ من قيمة الأعمال.

فإذا عدل المقسم عن التقسيم كله أو جزء منه فيكون التزامه مقصوراً على تنفيذ المرافق العامة أو أداء نفقات إنشائها فى حدود الوضع بعد التعديل، على ألا يترتب على ذلك مساس بحقوق المشترين لأراضى التقسيم، ويصدر بالموافقة على الإلغاء أو التعديل قرار من المحافظ بعد موافقة الوحدة المحلية.

(مادة ٢٢)

يحظر على المقسم بنفسه أو بواسطة غيره الإعلان عن مشروع التقسيم أو التعامل فى قطعة أرض من أراضيه أو فى شطر منه إلا بعد أن يودع بمكتب الشهر العقارى صورة مصدقاً عليها من القرار الصادر باعتماد التقسيم ومرفقاته وشهادة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تثبت إتمام تنفيذه للمرافق العامة على الوجه المبين فى قرار اعتماد التقسيم واللائحة التنفيذية أو أدائه نفقات المرافق العامة المذكورة أو تقديمه ضماناً مصرفياً بتكاليف تنفيذها.

على أنه فى حالة التقسيم طبقاً لأحكام المادة (١٧) من هذا القانون فيكتفى بتقديم صورة مصدق عليها من الموافقة على التقسيم إلى مكتب الشهر العقارى.

(مادة ٢٣)

يجب أن يذكر فى عقود التعامل على قطع التقسيم القرار الصادر باعتماد

التقسيم وقائمة الشروط الخاصة به وأن ينص فيها على سريان هـذه القائمة على المشترين وخلفائهم مهما تعاقبوا، وعلى مصلحة الشهر العقارى والتوثيق مراعاة ذلك.

وتعتبر قائمة الشروط المشار إليها جزءاً من قرار التقسيم وتسرى عليها أحكام هذا القانون كما تعتبر الشروط الواردة بها حقوق ارتفاق يجوز للمشترين والمقسم أن يتمسكوا بها بعضهم قبل البعض الآخر.

(مادة ٢٤)

تعتبر الشروط الواردة بالقائمة المنصوص عليها بالمادة السابقة شروطاً بنائية تأتى فى مرتبة الأحكام الواردة بقوانين ولوائح المبانى، وتسرى على مناطق التقاسيم التى تتناولها.

وعلى الوحدة المحلية المختصة مراقبة تطبيق تلك الشروط والتمسك بها فى مواجهة المقسمين والمشترين واتخاذ كافة القرارات والإجراءات التى تكفل وضعها موضع التنفيذ وفقاً لأحكام هذا القانون.

(مادة ٢٥)

يحظر إقامة مبان أو تنفيذ أعمال على قطع أراضى التقسيم أو إصدار تراخيص بالبناء عليها إلا بعد استيفاء الشروط المبينة فى المواد السابقة، وقيام المقسم بتنفيذ المرافق العامة أو أدائه نفقات إنشاء هذه المرافق إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية.

(مادة ٢٦)

يجوز بقرار من الوزير المختص بالتعمير بعد أخذ رأى المحافظ المختص وموافقة الوحدة المحلية تعديل الشروط الخاصة بالتقاسيم التى تم اعتمادها قبل اعتماد مشروعات التخطيط وفقاً لأحكام هذا القانون بما يتلاءم مع هذه المشروعات.

الفصل الرابع

فى شأن منطقة وسط المدينة

(مادة ٢٧)

يقصد بوسط المدينة فى تطبيق أحكام هذا القانون المنطقة المركزية للأعمال والتجارة التى توجد بها الأنشطة التجارية والمالية وبيوت الأعمال والفنادق والمؤسسات الترفيهية والثقافية وكذا المبانى الإدارية الرئيسية والصناعات الصغيرة وبعض المساكن، وتحدد الوحدة المحلية حدود هذه المنطقة فى إطار التخطيط العام أو فى غيابه.

وتأخذ الوحدة المحلية الفرعية المماثلة حكم منطقة وسط المدينة، وتسرى عليها الأحكام الواردة فى هذا الفصل.

(مادة ٢٨)

تبين الوحدة المحلية استعمالات الأراضى وإشغالات المبانى المسموح بها بمنطقة وسط المدينة وتصنيفها فى جداول، وتحدد الاشتراطات الواجب توافرها فى كل نوع منها وفقاً للقواعد المبينة باللائحة التنفيذية لهذا القانون.

(مادة ٢٩)

تضع الوحدة المحلية بمراعاة القيمة الاقتصادية للأراضى، الاشتراطات البنائية لمنطقة وسط المدينة متضمنة الكثافة البنائية والسكانية وارتفاعات المبانى والنسبة القصوى لمساحة قطعة الأرض المشغولة بالمبنى، والطابع المعمارى للواجهات وعرض الأرصفة وفقاً للقواعد المبينة باللائحة التنفيذية.

(مادة ٣٠)

تضع الوحدة المحلية المختصة القواعد والاشتراطات الواجب مراعاتها بالنسبة لما يلى:

(أ) أماكن احتياجات انتظار السيارات ومعدلاتها وأماكن التحميل والتفريغ.

(ب) تحديد استخدامات الشوارع.

(جـ) تحديد إشغالات أرصفة الشوارع بما فيها الأكشاك والأسواق المفتوحة وغيرها.

(د) النواحي الجمالية وعلى الأخص بالنسبة للأشجار وشكل الإضاءة والأرصفة والنافورات والإعلانات وغيرها.

وتكون القواعد والاشتراطات المشار إليها مكملة ومتممة للقواعد والاشتراطات الواردة في القوانين الخاصة بالمرور والإعلانات وإشغالات الطرق العامة بحسب الأحوال.

(مادة ٣١)

تتبع في شأن إعداد واعتماد مشروع تخطيط منطقة وسط المدينة أو وضع الاشتراطات الخاصة بها ذات الخطوات والإجراءات التي تتبع في شأن إعداد واعتماد مشروع التخطيط التفصيلي للمدينة أو القرية.

الفصل الخامس

في شأن المناطق الصناعية

(مادة ٣٢)

يقصد بالمناطق الصناعية في تطبيق أحكام هذا القانون المناطق التي تخصص لما ينشأ أو يدار من المصانع أو المعامل أو الورش أو المخازن أو المستودعات أو الحظائر وغيرها من المحال المقلقة للراحة والمضرة بالصحة العامة أو المخلة بالأمن العام أو حركة المرور والتي يقتضي الصالح العام حظر إقامتها في غير المناطق الصناعية.

ويصدر قرار من الوزير المختص بالتعمير بالاتفاق مع الوزير المختص بالصناعة والجهات الأخرى التى تحددها اللائحة التنفيذية ببيان أنواع الصناعات والمنشآت المشار إليها بمستوياتها المختلفة وتصنيفها فى جداول وتحديد الاشتراطات البيئية والعمرانية الواجب توافرها فى كل نوع منها.

(مادة ٣٣)

تحدد الوحدة المحلية المختصة فى المناطق الصناعية مواقع المشروعات بكافة مستوياتها وكذا المنشآت على اختلاف أنواعها.

كما تحدد المبانى غير الصناعية التى يسمح بإقامتها فى المناطق الصناعية، وتبين مواقعها والاشتراطات التى يلزم مراعاتها فيها.

وتبين اللائحة التنفيذية الاشتراطات الخاصة بتقسيم المناطق الصناعية والتزامات المقسم فى شأنها.

(مادة ٣٤)

لا يجوز إدخال أى تغيير على المنشآت القائمة وقت العمل بهذا القانون خارج حدود المناطق الصناعية المحددة وفقاً لأحكامه وذلك إذا كان من شأن هذا التغيير تعديل فى كيفية التشغيل تعديلاً جوهرياً أو توسيع فى هذه المجال.

ويصدر قرار من المحافظ بتحديد تاريخ بدء سريان هذا الحظر وذلك بعد اعتماد تخطيط المنطقة الصناعية وبعد تزويدها بالمرافق العامة الأساسية اللازمةلها.

ولا يسرى الحظر المشار إليه على الأعمال التى تجرى بقصد تحسين الإنتاج أو رفع المستوى الصحى وذلك بشرط موافقة الجهة المختصة بوزارة الصناعة على هذه الأعمال وذلك كله طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية.

(مادة ٣٥)

لا يجوز الترخيص فى إقامة أية منشأة فى المناطق الصناعية التى تحدد وفقاً لأحكام هذا القانون إلا بعد موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية على الموقع ووفقاً للشروط والأوضاع المبينة باللائحة التنفيذية، بمراعاة متطلبات الدفاع عن الدولة كما وردت بالتخطيط العام.

(مادة ٣٦)

لمجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزير المختص بالتعمير إصدار قرار بحظر إقامة صناعات أو منشآت جامعية جديدة أو التوسع فى القائم منها وذلك فى المدن أو أجزائها التى يحددها هذا القرار، وتعطى الصناعات والمنشآت التى يشملها قرار الحظر أولوية فى المجتمعات العمرانية الجديدة المنشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة.

الفصل السادس

بشأن تجديد الأحياء

(مادة ٣٧)

فى تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالأحياء المراد تجديدها ما يلى:

(أ) المناطق أو المساحات التى تعانى من التزاحم السكانى وتكون الغالبية العظمى من مبانيها متخلفة ومتهالكة، ويستلزم الأمر إزالتها لإعادة تخطيطها وتعميرها من جديد.

(ب) المناطق أو المساحات التى تكون بعض مبانيها متخلفة وتفتقر إلى المرافق أو الخدمات الأساسية، ولا يستلزم الأمر إزالة المنطقة بالكامل ويمكن إدخال تحسينات عليها لرفع مستواها.

وتحدد اللائحة التنفيذية الأسس والمعايير والدراسات البيئية والعمرانية

والاقتصادية والاجتماعية التى تتخذ أساساً لإزالة أو تحسين الأحياء والمناطق.

وتتم الدراسات اللازمة بمعرفة الوحدة المحلية المختصة، ويصدر قرار من المحافظ المختص ببيان الأحياء والمناطق المراد إزالتها أو تحسينها.

(مادة ٣٨)

تتولى الوحدة المحلية المختصة دراسة وإعداد مشروع إعادة تخطيط الحى أو المنطقة المطلوب تجديدها وفقاً للدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية للمنطقة.

ويحدد بقرار من المحافظ المختص أولويات إعداد مشروعات إعادة التخطيط.

(مادة ٣٩)

تتبع فى شأن إعداد واعتماد مشروع إعادة تخطيط الحى أو المنطقة ذات الإجراءات التى تتبع فى شأن إعداد واعتماد مشروع التخطيط التفصيلى للمدينة أو القرية.

(مادة ٤٠)

تلتزم الوحدة المحلية المختصة بإعداد وتخطيط المناطق التى ينقل إليها شاغلو المناطق التى شملها إعادة التخطيط ووضع البرامج التنفيذية اللازمة لتدبير الأماكن المناسبة لسكناهم أو ممارسة نشاطهم ونقلهم إليها قبل البدء فى التنفيذ.

ولا يجوز الإخلاء إلا بعد مرور شهر على إخطار الشاغلين بكتب موصى عليها بعلم الوصول بتدبير الأماكن المشار إليها.

ويجوز لشاغل العقار الذى تقرر تخصيص وحدة جديدة له التظلم من عدم مناسبتها خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالتخصيص إلى لجنة

تشكل لهذا الغرض بقرار من المحافظ المختص ولا يشمل التظلم موقع الأماكن الجديدة.

وعلى اللجنة أن تبت فى التظلم خلال مدة لا تجاوز شهراً من تاريخ تقديمه إليها.

(مادة ٤١)

يجب على المحافظات عند تنفيذ مشروع تجديد الحى أو المنطقة، الالتزام بمعدلات الكثافة السكانية والبنائية المحددة طبقاً لأحكام هذا القانون، وأن يتم التنفيذ وفقاً للبرامج والأولويات والمراحل التى تقررها الوحدة المحلية المختصة.

ويجوز للوحدة المحلية المختصة أن تقوم بتنفيذ المشروع بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه بذلك من الجهات والأجهزة والوحدات الاقتصادية العامة أو الخاصة سواء عن طريق المشاركة أو الإسناد.

الباب الثانى

فى شأن نزع ملكية العقارات لأغراض التخطيط العمرانى

(مادة ٤٢)

يكون تقرير المنفعة العامة ونزع ملكية العقارات لكافة أغراض التخطيط العمرانى وفقاً للضمانات والأحكام والإجراءات المقررة بالقانون المنظم لنزع الملكية للمنفعة العامة.

ويصدر بتقرير المنفعة العامة لهذه الأغراض قرار من مجلس الوزراء بناء على طلب الوزير المختص بالتعمير.

ويدخل فى أغراض التخطيط العمرانى توفير المساحات الخضراء وكذا المواقع العامة لانتظار السيارات.

(مادة ٤٣)

تسرى فى شأن نزع الملكية لتجديد الأحياء، الأحكام الواردة فى هذا الباب وذلك علاوة على ما يكون مقرراً بالقانون المنظم لنزع الملكية للمنفعة

العامة من قواعد ومزايا وضمانات أفضل سواء لصالح الملاك أو أصحاب الحقوق أو شاغلى العقارات.

(مادة ٤٤)

ينشر القرار المقرر للمنفعة العامة والبيانات والرسومات الخاصة بالمشروع فى الجريدة الرسمية ويلصق فى المحل المعد للإعلانات بمقر الوحدة المحلية المختصة، وبمقر الشرطة الكائن بدائرته العقارات التى شملها المشروع.

(مادة ٤٥)

يكون لمندوبى الوحدة المحلية المختصة الحق فى دخول العقارات التى شملها المشروع بعد النشر واللصق المنصوص عليهما فى المادة السابقة بأسبوعين على الأقل لإجراء العمليات الفنية والمساحية ووضع علامات التحديد والحصول على البيانات اللازمة عن العقارات، وعلى أن يكون دخول العقارات بعد إخطار شاغليها بذلك.

(مادة ٤٦)

تقوم بحصر العقارات والمنشآت التى شملها المشروع وبيان شاغليها من الملاك والمستأجرين لجنة يكون من بين أعضائها ممثل لكل من الوحدة المحلية المختصة وتفتيش المساحة ومأمورية الضرائب العقارية.

ويسبق عملية الحصر بمدة لا تقل عن أسبوعين إعلان بالموعد الذى يعين للقيام بها وينشر عنه فى الوقائع المصرية، وفى جريدتين يوميتين ويلصق فى المحل المعد للإعلانات بمقر الوحدة المختصة ومقر الشرطة.

وعلى جميع الملاك وأصحاب الحقوق وشاغلى العقارات والمنشآت المشار إليها الحضور أمام اللجنة فى موقع المشروع للإرشاد عن ممتلكاتهم وحقوقهم وتحرر اللجنة محضراً تبين فيه هذه الممتلكات وأسماء الملاك وأصحاب الحقوق ومحال إقامتهم من واقع الإرشاد فى مواقعها.

ويكون التحقق من صحة البيانات المذكورة بمراجعتها على دفاتر المكلفات أو المصادر الأخرى الدالة على الملكية.

ويوقع كشوف الحصر أعضاء اللجنة المذكورة وذوو الشأن إقراراً منهم بصحة البيانات الواردة بها. وإذا امتنع أحدهم عن التوقيع أثبت ذلك فى المحضر مع بيان أسباب امتناعه.

(مادة ٤٧)

يستحق المُلاك وأصحاب الحقوق تعويضاً عادلاً عن حقوقهم عن الأراضى الكائنة فى المنطقة التى شملها المشروع على أساس قيمتها وقت التقدير وما يكون عليها من منشآت أو غراس وتتولى تقدير هذا التعويض لجنة تشكل بقرار من المحافظ المختص من:

- مهندس من مديرية الإسكان من الدرجة الثانية على الأقل........رئيساً
- مهندس من تفتيش المساحة..
- مندوب عن مأمورية الضرائب العقارية...........................أعضاء
- مندوب عن مأمورية الشهر العقارى.................................
- مندوب عن الوحدة المحليـة..

ولا تدخل فى تقدير التعويض الأعمال التى تتم بعد نشر قرار المنفعة العامة.

وإذا لم يتم تقدير التعويض خلال ثلاث سنوات من تاريخ نشر قرار المنفعة العامة اعتبر القرار كأن لم يكن.

(مادة ٤٨)

يعد تفتيش المساحة من واقع عمليات الحصر والتقدير كشوفاً تبين فيها الأراضى والمنشآت والغراس التى تم حصرها وأسماء ملاكها وشاغليها وأصحاب الحقوق فيها ومحال إقامتهم، كما تبين فيها مساحتها ومواقعها والتعويضات التى قررت طبقاً للمادة السابقة.

وتعرض هذه الكشوف ومعها خرائط تبين مواقع هذه الممتلكات بمقر الوحدة المحلية وتفتيش المساحة ومقر الشرطة لمدة شهر ويسبق هذا العرض إخطار الملاك وشاغلى العقارات وأصحاب الحقوق بهذا العرض بكتب موصى عليها بعلم الوصول، وكذا الإعلان فى الوقائع المصرية وفى جريدتين يوميتين يشمل بيان المشروع والمواعيد المحددة لعرض الكشوف والخرائط فى الأمكنة المذكورة.

(مادة ٤٩)

تعتبر البيانات الخاصة بالعقارات والحقوق المدرجة فى الكشوف المشار إليها فى المادة السابقة نهائية إذا لم يطعن عليها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ انتهاء عرضها، ولا يجوز المنازعة فيها أو الادعاء فى شأنها بأى حق قبل الجهة القائمة على تنفيذ المشروع.

(مادة ٥٠)

لذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقارات وأصحاب الحقوق خلال ثلاثين يوماً من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها فى المادة (٤٨) حق الطعن على البيانات والتعويضات الواردة بها.

ويكون الطعن أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار.

ولا يحول الطعن دون حصول ذوى الشأن على التعويضات المقدرة لهم.

(مادة ٥١)

للملاك وأصحاب الحقوق فى الأراضى أن يختاروا إحدى الطريقتين الآتيتين لاقتضاء التعويض المستحق لهم عن الأرض:

١ - اقتضاء قيمة أنصبتهم فى أراضى الحى أو المنطقة، وفى هذه الحالة تبرأ ذمة السلطة القائمة على تنفيذ المشروع من أى تعويض لهم عن حقوقهم فى الأرض.

٢ - إرجاء صرف قيمة تلك الأنصبة كلها أو بعضها إلى أن يتم بيع قطع أراضى الحى أو المنطقة جميعها وفى هذه الحالة يستحقون تعويضاً مساوياً لقيمة هذه الأنصبة منسوباً إلى التقييم الإجمالى لأراضى الحى أو المنطقة مضافاً إليه نصف الفرق بين القيمة المذكورة وبين قيمة هذه الأنصبة منسوبة إلى مجموع ثمن بيع قطع الأراضى المتبقية بعد خصم تكاليف تنفيذ المشروع.

ويجوز بموافقة المالك أن يكون التعويض كله أو بعضه أرضاً أو مبانى تعدها الجهة القائمة على تنفيذ المشروع.

(مادة ٥٢)

يوقع ملاك العقارات وأصحاب الحقوق التى لم تقدم بشأنها معارضات على نماذج خاصة بنقل ملكيتها للمنفعة العامة.

أما الممتلكات التى يتعذر الحصول على توقيع أصحاب الشأن فيها لأى سبب كان على النماذج المذكورة فيصدر بنزع ملكيتها قرار من المحافظ المختص.

وتودع النماذج أو القرار المشار إليه فى مكتب الشهر العقارى ويترتب على هذا الإيداع بالنسبة للعقارات الواردة بها جميع الآثار المترتبة على شهر عقد البيع.

وفى تطبيق الفقرة الأولى يجوز للأولياء والأوصياء والقوام التوقيع عن ناقصى الأهلية وفاقديها ومن نظار الوقف عن الوقف دون حاجة إلى الرجوع إلى المحاكم المختصة غير أنه لا يجوز لهم تسلم تعويض إلا بعد الحصول على إذن من جهة الاختصاص.

(مادة ٥٣)

دعاوى الفسخ ودعاوى الاستحقاق وسائر الدعاوى العينية لا توقف إجراءات نزع الملكية ولا تمنع نتائجها وينتقل حق الطالبين إلى التعويض.

الباب الثالث

فى الأحكام العامة

(مادة ٥٤)

يشترط فى أعمال البناء أو الإنشاء أو التقسيم فى المواقع الداخلة فى نطاق المدن والحيز العمرانى للقرى مراعاة الأحكام الواردة بشأنها فى هذا القانون وكذلك الأوضاع المقررة فى مشروعات التخطيط العام المعتمدة وتفصيلاتها.

وعلى كافة الجهات القائمة على منح التراخيص عدم إصدار التراخيص إلا بعد موافقة الجهة المختصة بشئون التخطيط بالوحدة المحلية على الموقع.

ولطالب البناء أو الإنشاء أو التقسيم فى المواقع المشار إليها فى الفقرة الأولى أن يحصل مقدماً -وقبل الترخيص له بهذه الأعمال- على موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط بالوحدة المحلية على صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية للأعمال التى يرغب فى القيام بها، وله طلب الحصول على البيانات والاشتراطات المقررة للموقع وذلك وفقاً لما تقرره اللائحة التنفيذية.

(مادة ٥٥)

يصدر المجلس الشعبى المحلى للمحافظة قراراً بتحديد رسوم النظر التى تحصل على طلب الموافقة على الموقع من الناحية التخطيطية وعلى إعطاء

البيانات والاشتراطات اللازمة لإعداد مشروعات البناء أو الإنشاء أو التقسيم وفحصها واعتمادها وبشرط ألا تجاوز الرسوم الحدود الآتية:

(أ) عشرون جنيهاً عن طلب الموافقة على الموقع من الناحية التخطيطية أو طلب البيانات أو الاشتراطات اللازمة لإعداد مشروع البناء أو الإنشاء أو التقسيم.

(ب) خمسة وعشرون قرشاً عن كل متر مربع من مساحة أرض التقسيم عن طلب فحص واعتماد مشروع التقسيم لأغراض البناء الذى لا تنشأ به طرق عامة، بحيث لا يقل الرسم عن خمسين جنيهاً ولا يجاوز ألف جنيه.

(جـ) خمسة عشر قرشاً عن كل متر مربع عن مساحة أرض التقسيم عن طلب فحص واعتماد مشروع التقسيم لأغراض البناء الذى تنشأ فيه طرق عامة، بحيث لا يقل الرسم عن خمسة وعشرين جنيهاً ولا يجاوز خمسمائة جنيه.

ولا تحصل أية رسوم على طلبات الموافقة على التقسيم لغير أغراض البناء وتؤول حصيلة هذه الرسوم إلى حساب الخدمات والتنمية المحلية بالوحدة المحلية المختصة، ويجنب جزء منها للصرف على أغراض ومكافآت اللجان المنصوص عليها فى هذا القانون.

ويصدر قرار من المحافظ المختص بتحديد القواعد المنظمة لذلك.

(مادة ٥٦)

يكون لجميع المبالغ التى تستحق للدولة على ذوى الشأن طبقاً لأحكام هذا القانون حق امتيازيأتى فى المرتبة بعد الضرائب والرسوم والمصروفات القضائية ويتم تحصيلها بطريق الحجز الإدارى.

(مادة ٥٧)

جميع المبالغ التى تستحق لذوى الشأن وفقاً لأحكام هذا القانون يحصل عنها عند الأداء رسم قدره خمسون قرشاً عن كل مبلغ يجاوز خمسة جنيهات وذلك مقابل رسم الدمغة والاتساع والتوقيع على المستندات وكافة الأوراق المتعلقة بتحقيق الملكية أو المؤيدة للاستحقاق وعلى ذلك تعفى جميع هذه الأوراق وغيرها مما يقدم لهذا الغرض إلى السلطة القائمة على تنفيذ المشروع من جميع رسوم الدمغة والاتساع والتوقيع المقررة فى سائر القوانين الأخرى.

(مادة ٥٨)

يكون للمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية وغيرهم من العاملين الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائى، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصاً فيها وإثبات ما يقع بها من مخالفات واتخاذ الإجراءات المقررة فى شأنها.

وعلى الأشخاص المشار إليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على ذوى الشأن إلى ما يحدث فى هذه الأعمال من الإخلال بأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والمشروعات المعتمدة وفقاً لأحكامه.

وعليهم متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها.

(مادة ٥٩)

يجوز لذوى الشأن التظلم من القرارات التى تصدرها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقاً لأحكام هذا القانون، وذلك خلال ثلاثين يوماً

من تاريخ إخطارهم بهذه القرارات وتختص بنظر هذه التظلمات لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية المختصة من:

- قاض يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة.............رئيساً.

-اثنين من أهالي الوحدة المحلية يختارهما المجلس الشعبي المحلي لمدة سنتين قابلة للتجديد مدة أخرى مماثلة...

- اثنين من المهندسين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية أحدهما معماري أو مهندس تخطيط والآخر مدني يختارهما المحافظ المختص لمدة سنتين قابلة لتجديد..............أعضاء.

ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من المحافظ المختص، ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها وثلاثة على الأقل من أعضائها من بينهم اثنان من المهندسين، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوي يرجح الجانب الذي منه رئيس اللجنة.

وعلى اللجنة أن تبت في التظلمات المقدمة إليها خلال ستين يوماً من تاريخ تقديمها، ويعتبر انقضاء هذه المدة دون صدور قرار في التظلم بمثابة رفضه.

وتبين اللائحة التنفيذية القواعد والإجراءات التي تسير عليها اللجنة في أعمالها، وكيفية إعلان قراراتها إلى كل من ذوي الشأن والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

(مادة ٦٠)

يكون للجهة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بقرار مسبب يصدر بعد موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة أن تقوم بالإزالة الفورية

للأعمال والمبانى التى تقام بعد تاريخ العمل بهذا القانون بالمخالفة لأحكامه إذا ترتب على بقائها الإخلال بمقتضيات الصالح العام.

وللجهة المذكورة فى سبيل ذلك الحق فى أن تخلى بالطريق الإدارى موقع المخالفة من شاغليه إن وجدوا، دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية.

وتتم الإزالة بمعرفة الجهة المذكورة، بنفسها أو بوساطة من تعهد إليه بذلك، ويتحمل المخالف بنفقات الإزالة وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإدارى.

(مادة ٦١)

توقف الأعمال المخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية بالطريق الإدارى، ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال، ويعلن إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى وتبين اللائحة التنفيذية الإجراءات الواجب اتخاذها فى حالات تعذر الإعلان.

ويجوز للجهة المذكورة خلال مدة وقف الأعمال المخالفة التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها.

(مادة ٦٢)

تحيل الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إلى لجنة التظلمات المنصوص عليها فى المادة (٥٩) موضوع الأعمال المخالفة التى تقتضى الإزالة أو التصحيح سواء اتخذ بشأنها إجراء الوقف وفقاً لأحكام المادة السابقة أو لم يتخذ، على أن تكون الإحالة خلال أسبوعين على الأكثر من تاريخ اتخاذ إجراء الوقف، كما يجوز لصاحب الشأن أن يلجأ مباشرة إلى اللجنة المشار إليها.

وتصدر اللجنة قراراتها في الحالات المعروضة عليها بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة أو استئناف الأعمال، وذلك خلال أسبوعين على الأكثر من تاريخ إحالتها إليها.

وفيما عدا ما هو منصوص عليه فى هـذه المادة، تسرى الأحكام المنظمة لأعمال اللجنة الواردة بالمادة (٥٩) وما تتضمنه اللائحة التنفيذية من أحكام فى هـذا الشأن.

(مادة ٦٣)

لذوى الشأن وللجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم حق الاعتراض على القرارات التى تصدرها لجان التظلمات وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ إعلانهم بها أو من تاريخ انقضاء الميعاد المقرر للبت فى التظلم بحسب الأحوال، وإلا أصبحت نهائية.

وتختص بنظر هذه الاعتراضات لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية للمحافظة المختصة من:

- رئيس محكمة يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة......رئيساً.

- مدير الإسكان والتعمير بالمحافظة أو من ينوب عنه.....................

- اثنين من أهالى المحافظة يختارهم المجلس لمدة سنتين قابلة للتجديد مرة أخرى مماثلة...

- اثنين من المهندسين أحدهما معمارى أو مهندس تخطيط والآخر مدنى يختارهما المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد.........................أعضاء

ويصدر بتشكيل لجنة الاعتراضات قرار من المحافظ المختص، ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها وثلاثة على الأقل من أعضائها من بينهم اثنان من المهندسين، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه رئيس اللجنة.

وعلى اللجنة أن تبت فى الاعتراضات المقدمة اليها خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ تقديمها، وتكون قراراتها نهائية.

وتبين اللائحة التنفيذية القواعد والاجراءات التى تسير عليها اللجنة فى أعمالها، وكيفية اعلان قراراتها إلى كل من ذوى الشأن والجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

(مـادة ٦٤)

على ذوى الشـأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار النهائى الصادر من اللجنة المختصة بازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

فاذا امتنعوا أو تراخوا عن التنفيذ كان للجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه، ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الادارى.

وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الازالة أن تخلى بالطريق الادارى موقع المخالفة من شاغليه ان وجدوا دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية.

واذا اقتضت أعمال التصحيح اخلاء العقار مؤقتا من كل أو بعض شاغليه، يتم ذلك بالطريق الادارى مع تحرير محضر بأسمائهم، ويعتبر العقار خلال المدة اللازمة للتصحيح فى حيازة المستأجر قانونا ما لم يبد رغبته فى انهاء عقد الايجار خلال خمسة عشر يوما من تاريخ خطاره بالاخلاء المؤقت.

ولشاغلى العقار الحق فى العودة إليه فور تصحيح الأعمال المخالفة دون حاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الادارى فى حالة امتناعه.

(مادة ٦٥)

يجوز تحقيقاً لمصلحة عامة أو مراعاة للأوضاع المحلية وظروف العمران اعفاء المدينة أو القرية أو الجهة أو أية منطقة أو تقسيم فيها من تطبيق بعض أحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له، كما يجوز تحقيقا لغرض قومي أو مصلحة اقتصادية اعفاء مبنى بذاته من تطبيق بعض هذه الأحكام وذلك دون المساس بحقوق الغير.

وفى جميع الأحوال يكون النظر فى الإعفاء بناء على اقتراح المحافظ المختص بعد أخذ رأى المجلس الشعبى والمجلس التنفيذى للمحافظة[١].

(مادة ٦٦)

تختص بنظر طلبات الاعفاء وفقا لأحكام المادة السابقة، ووضع الشروط البديلة التى تحقق الصالح العام فى حالة الموافقة على طلب الاعفاء والمقابل الذى يؤدى، لجنة تشكل من:

- ممثل لوزارة التعمير بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير مقررا.
- ممثل للهيئة العامة للتخطيط العمرانى بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره مجلس ادارة الهيئة.
- ممثل لوزارة السياحة بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير.
- ممثل لوزارة الصناعة بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير.
- ممثل لأمانة الحكم المحلى بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير.
- ثلاثة من رؤساء أقسام العمارة والتخطيط بكلية الهندسة بالجامعات المصرية وجامعة الأزهر يختارهم وزير التعليم لمدة سنتين قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة.

---

(١) الفقرة مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢.

ثلاثة من ذوى الخبرة من المهندسين الاستشاريين يختارهم الوزير المختص بالتعمير بناء على اقتراح مجلس نقابة المهندسين وذلك لمدة سنتين قابلة للتجديد لمـدة أخرى مماثلة[1].

ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من الوزير المختص بالتعمير وتحدد اللائحة التنفيذية الأسس العامة والقواعد والاجراءات التى تسير عليها فى أعمالها.

وللجنة أن تستعين فى أعمالها بالكليات ومعاهد الأبحاث وغيرها من الجهات والمؤسسات والهيئات العلمية، كما لها أن تستعين بالأفراد والجهات المعنية.

ولاتكون اجتماعات اللجنة صحيحة الابحضور أكثر من نصف أعضائها وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وتكون مسببة، وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه مقرر اللجنة.

وتعرض قرارات اللجنـة على الوزيـر المختص بالتعمير، وله التصديق عليها أو رفضـها بموجب قرار مسبب، وفى حالة التصـديق على قـرار اللجنـة بالموافقـة على الاعفـاء يصدر الوزيـر قراراً بالاعفـاء يتضـمن الشـروط البديلة والمقابل الذى يؤدى.

البـاب الـرابـع

فى العقـوبـات

(مـادة ٦٧)

مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بغرامة لاتقل عن مائة جنيه ولاتزيد على ألفى جنيه كل من يخالف أحكام المواد ١٦، ٢٣، ٣٤ من هذا القـانون أو لائحته والقـرارات الصادرة تنفيذا لهذه المـواد.

(١) ـ تم إلى عضوية اللجنة بمقتضى المادة خامسة من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ «ممثل مجموعة [illegible] عند نظر موضوعات [illegible]

ويعاقب بالحبس أو بالغرامة التى لاتقل عن عشرة آلاف جنيه ولاتزيد على خمسين ألف جنيه كل من يخالف أحكام المادة الثانية من قانون الاصدار[١] أو احدى المواد ١٨ ، ٢١ ، ٢٢ ، ٢٥ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا لهذه المواد.

وتكون العقوبة السجن لمدة لاتقل عن خمس سنوات ولاتزيد على عشر سنوات وغرامة لاتقل عن خمسين ألف جنيه ولاتزيد على مائة ألف جنيه، وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق التحايل أو الاعلان عن تقاسيم وهمية.

وفى جميع الأحوال يجب الحكم فضلا عن ذلك بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له.

---

(١) حلت محل هذه العقوبة، العقوبة المقررة على مخالفة المادة (١٥٢) من قانون الزراعة رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ المضافة بالقانون ١١٦ لسنة ١٩٨٣ ، وقد وردت العقوبة الأخيرة بالمادة (١٥٦) من القانون المشار إليه المضافة بالقانون ١١٦ لسنة ١٩٨٣ والتى تنص على أن:

«يعاقب على مخالفة أى حكم من أحكام المادة (١٥٢) من هد القانون أو الشروع فيها بالحبس وبغرامة لاتقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه. وتتعدد العقوبة بتعدد المخالفات

ويجب ان يتضمن الحكم الصادر بالعقوبة الأمر بإزالة أسباب المخالفة على نفقة المخالف.

وفى جميع الأحوال لايجوز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة.

ولوزير الزراعة، حتى صدور الحكم فى الدعوى، وقف أسباب المخالفة بالطريق الادارى على نفقة المخالف.

وتوقف الاجراءات والدعاوى المرفوعة على من أقاموا بناء على الأراضى الزراعية فى القرى قبل تحديد الحيز العمرانى لها بالمخالفة لحكم المادة الثانية من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ باصدار قانون التخطيط العمرانى اذا كانت المبانى داخلة فى نطاق الحيز العمرانى للقرية».

(راجع أيضا هامش ٢).

فاذا كانت المخالفة متعلقة بالقيام بأعمال بدون اعتماد ولم يتقرر ازالتها فيحكم على المخالف بسداد الرسوم المقررة، كما يحكم بناء على طلب الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له، وذلك فى المـدة التى يحددها الحكم. فاذا لم يقم المحكوم عليه بتقديمها خلال هذه المـدة جاز للجهة المذكورة اعدادها دون مسئولية عليها ووفقا للوضع الظاهر وذلك على نفقته وتحصل منه هذه المبالغ بطريق الحجز الادارى.

ويعد شريكا بالمساعدة كل من تقاعس أو أخل بواجبات وظيفته عمدامن الأشخاص المذكورين بالمـادة ٥٨ من هذا القانون.

(مـادة ٦٨)

علاوة على العقوبات الواردة بالمـادة السابقة يعاقب المخالف بغرامة لاتقل عن جنيه ولاتجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ماقضى به الحكم أو القرار النهائى للجنة المختصة من ازالة أو تصحيح أو استكمال، وذلك بعد انتهاء المدة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية لتنفيذ لحكم أو القرار.

وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفات، ولايجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة.

ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولا عن تنفيذ ماقضى به الحكم أو القرار النهائى من ازالة أو تصحيح أو استكمال من تاريخ انتقال الملكية إليه، وتطبق فى شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها فى هذه المـادة.

كما تسرى أحكام هذه الغرامة فى حالة استئناف الأعمال الموقوفة، وذلك عن كل يوم اعتبارا من اليوم التالى لاعلان ذوى الشأن بقرار الايقاف.

ولاتسرى أحكام هذه المادة على المخالفات التى اتخذت فى شأنها الاجراءات الجنائية فى تاريخ سابق على تاريخ العمل بهذا القانون.

(مادة ٦٩)

تقضى المحكمة باخلاء العقار من شاغليه وذلك بالنسبة للأجزاء المقرر ازالتها فاذا لم يتم الاخلاء فى المدة التى حددت لذلك بالحكم جاز تنفيذه بالطريق الادارى.

وإذا اقتضت أعمال التصحيح أو الاستكمال إخلاء العقار مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه حرر محضر إدارى بأسمائهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية المختصة بإخطارهم بالإخلاء فى المدة التى تحددها، فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإدارى.

وفى جميع الأحوال يجب الانتهاء من أعمال التصحيح أو الاستكمال فى المدة التى تحددها الجهة المذكورة، ويعتبر العقار خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانونا ما لم يبد رغبته فى انهاء عقد الايجار خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اخطاره بقرار الاخلاء المؤقت.

ولشاغلى الموقع الحق فى العودة إلى العين فور تصحيحها أو استكمالها دون حاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الادارى فى حالة امتناعه.

(مادة ٧٠)

يكون ممثل الشخص الاعتبارى أو المعهود إليه بادارته مسئولا عما يقع منه أو من أحد العاملين فيه من مخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته والقرارات المنفذة له ويعاقب بكل الغرامات المقررة عن هذه المخالفة.

كما يكون الشخص الاعتبارى مسئولا بالتضامن عن تنفيذ الغرامات التى يحكم بها على ممثله أو المعهود إليه بادارته أو أحد العاملين فيه.

(مـادة ٧١)

على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ الحـكم الصادر بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمـال المخالفة، وذلك خلال المـدة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

فإذا امتنعوا أو تراخوا عن التنفيذ كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أن تقـوم بذلك بنفسـها أو بواسـطة من تعهـد اليـه، ويتحمل المخالف بالنفقـات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإدارى.

تـم بحمـد الله وتوفيقـه

محتويات الكتاب

تابع القسم الأول من الكتاب

الشرح والتعليق على المواد(٤٩-٨٨)من القانون

رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ملحقا بها مواد القانون

رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المتعلقة بها

القسم الثانى

الشرح والتعليق على مواد القانون رقم ٤

لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى

علي الأماكن التي لم يسبق تأجيرها

والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها

دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها

القسم الثالث

التشريعات المتعلقة بموضوع الكتاب

رقم البند	الموضـــوع	الصفحة

رقم البند | الموضــــــوع | الصفحـة

رقم البند | الموضوع | الصفحة

رقم البند | المـــــوضـــــوع | الصفحـة

الطعن على قرار الجهة الإدارية المختصة باعتماد تكاليف الترميم والصيانة وزيادة الأجرة

رقم البند | الموضـــــوع | الصفحـة

رقم البند | الموضـــــوع | الصفحة

الموضوع	الصفحة

الموضوع	الصفحة
التنفيذية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين.	٦٣٤
قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ بقواعد شغل المستأجر لوحدة بالعقار المنشأ محل العقار المهدوم.	٦٤٤
قانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.	٦٤٧
المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .	٦٨٥
قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.	٧١٦
تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية عن مشروع القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.	٧٢٩
مذكرة فى شأن مشروع القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .	٧٥٤
قرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.	٧٦٢
قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ١٠٧ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القرار رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون قم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .	٧٧٨
قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. (اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١).	٧٨٧

الموضـــــوع	الصفحة
قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض أحكام القرار رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. (باللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١).	٨٣٣
قانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية.	٨٣٥
مذكرة إيضاحية لمشروع قانون بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧و ببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية.	٨٣٨
قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية.	٨٤١
مذكرة إيضاحية لمشروع اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧.	٨٥٢
قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبى.	٨٥٥
قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٨٣ بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض ترميم المبانى.	٨٦٥
قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ١٩٢ لسنة ١٩٨٣ بشأن تعديل بعض أحكام القرار رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبى.	٨٧٢

الموضوع	الصفحة

الصفحة	الموضوع

ثانيا: تشريعات الضرائب

الموضـــــــــوع **الصفحة**

الموضوع	الصفحة

الموضوع	الصفحة

ظهر للمؤلف

أولاً: كتب متاحة

١- أحكام الإيجار في قانون الإصلاح الزراعي.

(الحائز على جائزة التأليف الزراعي) (الطبعة التاسعة ١٩٩٧)

٢- التجريف والتبوير وقمائن الطوب والبناء على الأرض الزراعية.

(الطبعة السادسة)

٣- مشكلات الملكية والحيازة في قانوني الإصلاح الزراعي والزراعة.

(الطبعة الأولى)

٤- موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في إيجار وبيع الأماكن الخالية- الجزء الأول. (الطبعة الحادية عشرة)

٥- موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في إيجار وبيع الأماكن الخالية- الجزء الثاني. (الطبعة الحادية عشرة)

٦- موسوعة الفقة والقضاء والتشريع في إيجار وبيع الأماكن الخالية - الجزء الثالث. (الطبعة الحادية عشرة)

٧- عقد الإيجار في التقنين المدني الجديد.

(الطبعة الثانية)

٨- قسمة المال الشائع وأحكام ودعوى الفرز والتجنيب فقهاً وقضاء.

(الطبعة الرابعة)

٩- موسوعة الفقه والقضاء في الأحوال الشخصية (الخطبة- الزواج- حقوق الزوجين- العدة- متعة المطلقة). (الطبعة السابعة)

١٠- موسوعة الفقه والقضاء في الأحوال الشخصية (الطلاق- النسب-

الرضاعة- الحضانة- مسكن الحضانة فى القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥- نفقة الأقارب). (١٩٩٨)

١١- صيغ دعاوى الأحوال الشخصية معلقا عليها.

(الطبعة الخامسة)

١٢- الحجز القضائى على المنقول فى ضوء الفقه والقضاء١٩٩٥.

(الطبعة الأولى)

١٣- شرح قانون الأسلحة والذخائر (الطبعة الأولى)

١٤- الدفوع فى قانون المرافعات فقهاً وقضاء. (الطبعة الأولى ١٩٩٦)

١٥- شرح قانون المبانى الجديد من الناحيتين الجنائية والمدنية.

(الطبعة الثانية ١٩٩٧)

١٦- انتقال الإيجار إلى ورثة المستأجر بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا رقم ٤٤ لسنة ١٧ قضائية «دستورية».

(١٩٩٧)

١٧- الحراسة القضائية فى ضوء الفقه والقضاء.

(الطبعة الأولى ١٩٩٧)

١٨- شرح القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية.

(الطبعة الرابعة ١٩٩٧)

ثانيا: كتب نفدت

١- إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق.

(الطبعة الثالثة)

٢- ملحق بشرح التعديلات الجديدة فى إيجار الشقق المفروشة.

٣- شرح التعديلات الجديدة لقانون الإصلاح الزراعى.

٤- مدونة الفقه والقضاء فى قانون العمل الجديد- الجزء الأول.

(الطبعة الثانية)

٥- مدونة الفقه والقضاء فى قانون العمل الجديد- (الجزء الثانى)- الطبعة الأولى.

٦- جرائم التشرد والاشتباه فقهاً وقضاء. (الطبعة الثانية)

٧- الطفل وحنان القانون. (كتاب ثقافى للطفل)

رقم الإيداع ١١١٠٨ /٩٧
الترقيم الدولى
I. S. B. N.
977-19-4383-9

شركة
ناس للطباعة
٢٣ ش رشدى - عابدين
ت : ٣٩٢٥٣٧٦- ٣٩٥٢٢٣١

